

Johanna Viitanen

## RISKIT ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Liiketalouden koulutusohjelma  
2015

# RISKIT ASUNTOSIJOITTAMISESSA

Viitanen Johanna  
Satakunnan ammattikorkeakoulu  
Liiketalouden koulutusohjelma  
Syyskuu 2015  
Ohjaaja: Varpelaide Heidi  
Sivumäärä: 94  
Liitteitä: 1

Asiasanat: sijoitus, asunnot, riskit, riskienhallinta, arvonnousu, kannattavuus

---

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, miten asuntosijoittaja pystyy hallitsemaan riskejä joita hän kohtaa ennen asunnon ostamista, asunnon ostamisen jälkeen sekä tulevaisuudessa. Selvitys oli rajattu asunto-osakkeisiin.

Työ toteutettiin pääosin teoriapohjaisena opinnäytetyönä hyödyntämällä lähdeteoksia sekä tutkimukseen vastanneiden asuntosijoittajien vastauksia. Viitekehyksenä käytettiin kattavasti erilaisia asuntosijoittamiseen liittyviä kirja-, lehti- ja verkkolähteitä.

Työn teoriaosassa käsiteltiin aluksi sijoittamista ja sen eri muotoja. Tämän jälkeen käsiteltiin asuntosijoittamista käsitteenä sekä tarkasteltiin asuntosijoittajaa kohtaavia riskejä ja niiden hallintaa. Opinnäytetyöllä pyrittiin selvittämään, mistä ja millainen asunto olisi kaikkein riskittömin aloittelevalle asuntosijoittajalle sekä kertomaan, mikä riski on pahin, jonka asuntosijoittaja voi kohdata.

Selvityksen tuloksena selvisi, että riskittömin sijoitusasunto on pieni, viihtyisä yksiö, joka sijaitsee kasvukeskuksessa tai yliopistokaupungissa hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Pahimpia riskejä sijoittajalle aiheutuu vuokralaisesta sekä siitä, että asuntosijoittaja tekee liian hätiköityjä päätöksiä.

Selvitystä voivat hyödyntää ne, jotka ovat kiinnostuneita asuntosijoittamisesta ja miettivät, miten he voisivat löytää hyvän sijoitusasunnon. Näin he saavat myös apua mahdollisten riskien tunnistamiseen ja välttämiseen.

## RISKS IN HOUSING INVESTMENT

Viitanen Johanna

Satakunnan ammattikorkeakoulu, Satakunta University of Applied Sciences

Degree Programme in Business Administration

September 2015

Supervisor: Varpelaide Heidi

Number of pages: 94

Appendices: 1

Keywords: investing, housing, risks, risks management, capital gain, profitability

---

The purpose of this thesis was to make clear, how housing investor will be able to manage risks, which they might face before the purchase of an apartment, after the purchase and in the future. The research was limited to shares of apartments.

The thesis was carried out mainly basing in theory and by using source books as well as replies of housing investors based on enquiry which they answered. Different books, magazines and internet sources related to housing investment was used extensively in the frame of reference.

At first the theoretical part handled investing and its different forms. After that investment in housing was considered by concept as well as the risks and their management which house investors will meet is considered. The purpose of the thesis was to find out which kind of apartment would be the most riskless investment to someone who considers to start housing investment business as well as to tell what is the worst risk which housing investor can face.

As a result the study revealed that the most risk-free investment apartment is a small, cozy studio apartment, which is located in the growth center or a university town with good public transport connections. The worst of the risks to the investor are the tenant himself as well as the fact that the residential investor makes too hasty decisions.

Those who are interested in housing investment and wondered how they could find a good investment apartment can take advantage this survey. This way they also will get help to identify and avoid potential risks.

# SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	6
2	OPINNÄYTETYÖN ONGELMA JA SEN TAVOITTEET .....	7
2.1	Opinnäytetyöongelma .....	7
2.2	Teoreettinen viitekehys .....	8
2.3	Käytettävät menetelmät ja aineiston kerääminen .....	8
2.3.1	Käytettävät menetelmät .....	8
2.3.2	Aineiston kerääminen .....	10
3	SIOITTAMINEN JA SIOITUSMUODOT .....	11
3.1	Osakkeet.....	12
3.2	Yksityissioittajan asuntosioittaminen .....	15
3.3	Listamattomat osakkeet.....	15
3.4	Johdannaiset .....	16
3.5	Joukkovelkakirjalainat .....	18
3.6	Sioitusrahastot.....	19
3.7	Arvopapereihin ja rahastoihin liittyvä verotus.....	21
3.8	Pankkitalletukset .....	22
3.9	Vakuutussidonnaiset sioituskohteet .....	25
3.10	Muut sioituskohteet.....	30
4	ASUNTOSIOITTAMINEN.....	33
4.1	Erilaiset asuntosioittajat .....	33
4.2	Millä tavoin aloitteleva asunnon ostaja löytää edullisen asunnon .....	34
4.3	Vuokratuoton suuruus .....	35
4.4	Asunnon hinta .....	37
4.5	Miten asuntosioittamista verotetaan .....	37
4.6	Asuntorahastot .....	39
5	ASUNTOSIOITTAMISEN RISKIT JA RISKIENHALLINTA .....	40
5.1	Asuntosioittamisen riskit ennen asunnon ostamista .....	41
5.1.1	Asunnon paikkakunta ja sen sijainti .....	41
5.1.2	Asunnon valinta.....	42
5.1.3	Taloyhtiön vakavaraisuus ja remonttiriski .....	44
5.1.4	Pankkilaina ja korkoriskit.....	48
5.1.5	Vuokratun asunnon osto .....	50
5.2	Riskit asunnon ostamisen jälkeen .....	51
5.2.1	Asunnossa ilmenevät virheet .....	51

5.2.2	Vuokratasoriski.....	52
5.2.3	Oikeat vuokralaiset ja oikein tehty vuokrasopimus.....	53
5.2.4	Vuokratuoton varmistaminen oikealla tavalla tehdyllä vuokrasopimuksella.....	55
5.3	Tulevaisuuden riskit.....	59
5.3.1	Korkojen nousu .....	59
5.3.2	Pankkiriski .....	59
5.3.3	Hintariskin vaikutukset asunnon hintaan ja sen arvoon .....	60
5.3.4	Vuokralaisriski .....	61
5.3.5	Tyhjät kuukaudet.....	65
5.3.6	Vastikeriski .....	65
5.3.7	Poliittiset riskit.....	67
5.3.8	Luonnonilmiöriskit .....	67
6	SIJOITUSASUNNON ARVONNOUSU.....	68
6.1	Arvonnousu sijainnin mukaan .....	69
6.2	Arvonnousu remontilla .....	70
6.3	Hyvin hoidettu taloyhtiö .....	70
6.4	Palveluiden kasvaminen.....	71
7	SIJOITUSASUNNON KANNATTAVUUS .....	71
7.1	Asunnon osto velkavipua käyttäen .....	72
7.1.1	Esimerkki 1. Asunto Uudessakaupungissa.....	72
7.1.2	Esimerkki 2. Asunto Jyväskylässä .....	76
7.1.3	Esimerkki 3. Asunto Helsingissä.....	79
8	ASUNTOSIJOITTAJILLE TEHDYN KYSELYN TULOKSET.....	83
8.1	Asuntosijoittamisen kannattavuus muihin sijoitusmuotoihin verrattaessa .....	84
8.2	Asuntoon sijoittamisen kannattavuus velkarahalla .....	84
8.3	Asuntosijoittajien kokemat riskit ja niiden hallinta .....	85
9	JOHTOPÄÄTÖKSET JA RISKITTÖMIN SIJOITUSASUNTO .....	88
	LÄHTEET.....	90
	LIITTEET	

## 1 JOHDANTO

Asuntosijoittamisesta on tullut yhä suositumpaa. Tämän seurauksena yhä useampi on kiinnostunut asuntoon sijoittamisesta ja sen vuoksi pienten asuntojen hinnat ovat korkealla kaupungeissa, joissa samoista asunnoista ovat kiinnostuneita yhtä aikaa sekä omaa kotiaan etsivät, että asuntosijoittajat. Tämä myös nostaa näiden kaupunkien pienten asuntojen hintoja. Korot ovat olleet jo pidemmän aikaa alhaalla ja tämän seurauksena yhä useampi on uskaltanut ostaa oman sijoitusasunnon. Tämän vuoksi yhä useammalle on voinut tulla sellainen käsitys, että asuntosijoittaminen olisi helppoa ja täysin riskitöntä, vaikka se ei niin olekaan.

Valitsin tämän aiheen työhöni, koska se on kiinnostanut minua jo pidemmän aikaa ja haluaisin itsekkin ostaa oman sijoitusasunnon joskus tulevaisuudessa. Aiheesta on kirjoitettu useampiakin töitä, mutta tein omastani erilaisen esimerkiksi jaottelemalla riskejä sijoittamisen eri ajankohtien mukaan.

Asuntosijoittajia on erilaisia. Jotkut asuntosijoittajat sijoittavat asuntoon silloin, kun he hakevat esimerkiksi parempaa turvaa eläkepäivilleen lisäeläkkeen muodossa, jota saadaan asunnon vuokratuotosta. Myös asunnosta, joka on ostettu aikanaan omaan asumiskäyttöön, voi tulla myöhemmin sijoitusasunto, jos tilalle tarvitaankin isompi asunto. Asunto voidaan myös ostaa tulevaisuuden tarpeita ajatellen esimerkiksi silloin, kun ajatellaan, että ostettu asunto voisi myöhemmin toimia lapsen tai lapsenlapsen opiskelija-asuntona.

Kaikkien asuntoon sijoittajien tuotto-odotukset eivät ole samanlaisia. Osa voi sijoittaa asuntoihin pelkän vuokratuoton vuoksi, toisille arvonnousu on tärkeää ja osa taas hakee molempia tuottoja. Pitää muistaa, että asuntoon sijoittaminen on pitkäaikaista sijoittamista ja useimmiten asunnon markkina-arvo nouseekin asunnon ostohinnasta. Tähän asiaan vaikuttavat monet eri asiat. Osalle voi tehdä itse jotakin ja osalle taas ei. Markkina-arvoon vaikuttavat esimerkiksi vallitseva taloustilanne sekä asunnon ostajan omat päätökset. Sijaintia pidetään yleensä tärkeimpänä asiana asunnon arvoa määriteltäessä.

## 2 OPINNÄYTETYÖN ONGELMA JA SEN TAVOITTEET

### 2.1 Opinnäytetyöongelma

Tämän opinnäytetyön aiheena ovat asuntosijoittamisen riskit. Tarkoituksena on ensin selvittää, mitä asuntosijoittaminen käytännössä oikein on. Sen lisäksi tarkoituksena on selvittää, mistä riskeistä asuntosijoittaminen koostuu ennen asunnon ostamista, asunnon ostamisen jälkeen ja tulevaisuudessa. Tavoitteena on saada selville mitä asioita pitää ottaa huomioon ja mitä sijoitusasunnon ostaja omilla toimillaan voi tehdä, että voitaisiin välttyä näiltä riskeiltä.

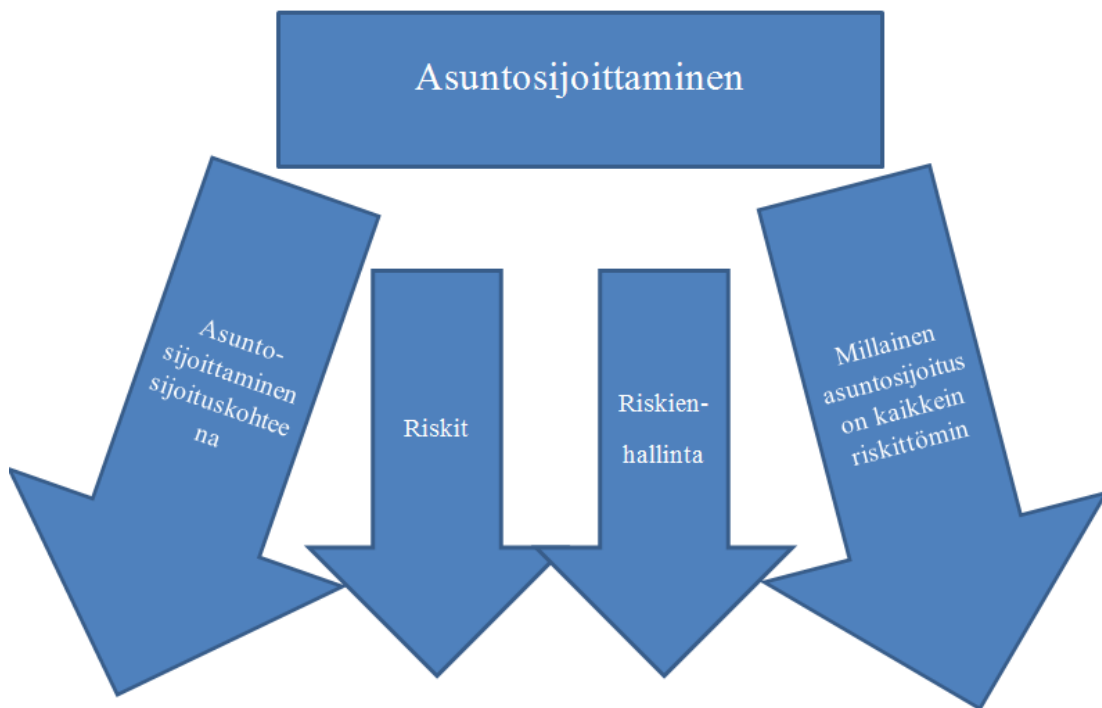
Työn teoriaosassa tarkastellaan riskejä ja niiden hallintaa asuntosijoittamisen ja asuntosijoittajan näkökulmasta katsottuna. Työssäni ei oteta huomioon kiinteistösijoituksia. Työn empiriaosassa selvitetään asuntosijoittajille tehtyjen kyselyiden perusteella sitä, millaisia riskejä asuntosijoittajat ovat kohdanneet ja miten he ovat varautuneet näihin riskeihin. Vertaan myös sitä, onko kauemmin asuntosijoittajina olleiden riskeissä eroa sellaisten asuntosijoittajien riskeihin, jotka ovat olleet asuntosijoittajina vähemmän aikaa. Näiden kyselyiden ja haastatteluiden tuloksia hyödynnän pohtiesani sitä, millainen olisi riskittömin asuntosijoitus.

Tällä opinnäytetyöllä pyritään vastaamaan seuraaviin kysymyksiin:

- Mitä asuntosijoittaminen pitää sisällään yksityissijoittajan näkökulmasta katsottuna?
- Mistä riskeistä asuntosijoittaminen muodostuu sijoittamisen eri vaiheissa?
- Miten näihin riskeihin voidaan varautua ja millä keinoin niitä voidaan yrittää pienentää?
- Onko asuntosijoittajan kokemuksella ja iällä vaikutusta asuntosijoittajan riskien hallinnassa?
- Onko asuntosijoittaminen kannattavaa?
- Mitkä asiat nostavat sijoitusasunnon arvoa?
- Millainen asuntosijoitus on kaikkein riskittömin?

## 2.2 Teoreettinen viitekehys

Ongelmaa aletaan tarkastella siten, että aluksi tutkitaan mitä asuntosijoittaminen käsitteenä tarkoittaa sekä sitä, millaista asuntosijoittaminen on yksityissijoittajan näkökulmasta katsottuna. Sen jälkeen tarkastellaan asuntosijoittamisen riskejä ja niiden hallintaa. Riskejä ovat kaikki riskit jotka liittyvät asuntosijoittamiseen jollakin tavalla. Ne voivat johtua esimerkiksi asunnosta, vuokralaisesta sekä taloudellisesta tilanteesta. Lopuksi katsotaan, millainen asuntosijoitus olisi kaikkein järkevin eli riskittömin näiden tietojen perusteella.



Kuvio 1. Teoreettinen viitekehys

## 2.3 Käytettävät menetelmät ja aineiston kerääminen

### 2.3.1 Käytettävät menetelmät

Tieteessä erotetaan kaksi tutkimuksen teon lähestymistapaa tai pääsuuntausta. Kvantitatiivisella tutkimuksella tarkoitetaan määrällistä ja kvalitatiivisella laadullista tutkimusmenetelmää. Kvalitatiivisen tutkimuksen lähtökohtana on todellisen elämän



kuvaaminen ja siinä ajatuksena on pyrkiä tutkimaan kohdetta niin kokonaisvaltaisesti kuin mahdollista. Tutkimusta ohjaavat myös tutkijan arvot ja käsitykset. Kvalitatiivisen tutkimuksen tavoitteena onkin paljastaa tai löytää tosiasioita kuin vahvistaa jo olemassa olevia totuus väitteitä. Tässä opinnäytetyössä käytetään kvalitatiivista tutkimusta. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2007, 131, 156–157.)

Tutkimusmenetelmänä tässä opinnäytetyössä käytetään kyselyä, jossa on avoimia sekä monivalintakysymyksiä. Yksi aineiston keräämistavoista on kyselytutkimus, joka on yksi survey-tutkimuksen tärkeimmistä menetelmistä. Survey tarkoittaa sel-laista haastattelun, kyselyn ja havainnoinnin muotoa, jonka tarkoituksena on saada kerättyä tietoja tietyltä ihmisjoukolta kysymyksillä, jotka on esitetty kaikille samalla tavalla. Kerättyjä tietojen avulla pyritään vertailemaan, kuvailemaan sekä selittämään ilmiöitä. Kyselytutkimuksen hyvä puoli on se, että sen avulla pystytään keräämään laaja tutkimusaineisto, jolloin tutkimukseen pystytään saamaan isompi joukko ihmisiä ja heiltä voidaan myös kysyä monia asioita. Tämä kyselymenetelmä on tehokas, mutta sen huonona puolena on se, että ei pystytä tietämään sitä, miten vakavasti vastaajat ovat kyseiseen tutkimukseen suhtautuneet. Aineistoa voidaan kerätä posti- ja verkkokyselyillä sekä kontrolloidulla kyselyllä. (Hirsjärvi ym. 2007, 130, 188–199.)

Kysymyksiä voidaan muotoilla monella eri tavalla mutta yleensä käytetään monivalintakysymyksiä, avoimia kysymyksiä tai asteikkoihin perustuvia kysymystyyppejä. Monivalintakysymyksissä esitetään valmiiksi laadittuja, numeroituja vastausvaihtoehtoja, joista vastaaja joko rengastaa, rastittaa tai valitsee useampia vaihtoehtoja, jos niin on ohjeessa sanottu. Valmiiden vastausvaihtoehtojen lisäksi voidaan myös esittää avoin vaihtoehto, jolla uskotaan saavan sellaisia näkökulmia joita ei ole osattu etukäteen ajatella. Avoimissa kysymyksissä esitetään kysymys ja vastausta varten jätetään tyhjä tila, johon vastaajat saavat itse vastata siten miten he itse ajattelevat asiasta. Asteikkoihin eli skaaloihin perustuvassa kysymystyypissä vastaajille esitetään väittämiä, joista vastaaja valitsee sen, miten paljon hän on joko samaa tai eri mieltä kuin esitetyssä väittämässä. Asteikot tässä kysymystyypissä ovat useimmiten 5- tai 7-portaisia ja vaihtoehdot niissä muodostavat joko laskevan tai nousevan skaalan. (Hirsjärvi ym. 2007, 191–199.)

Haastattelulla tarkoitetaan tiedonkeruumenetelmää, jossa ollaan tutkittavan kanssa suorassa kielellisessä vuorovaikutuksessa. Haastattelussa voidaan hallita aineiston keräämistä vaivattomasti tilanteen vaatimalla tavalla ja vastaajia myötäilemällä. Haastattelu voidaan toteuttaa ryhmähaastatteluna, parihaastatteluna tai yksilöhaastatteluna. Kun haastattelu on tarkoitettu tutkimustarkoituksia varten, se pitää ymmärtää systemaattisena tiedonkeruuna, jolla on myös tavoitteita, joiden avulla yritetään saada mahdollisimman päteviä ja luotettavia tietoja. Tutkimushaastatteluja on kolme ryhmää joita ovat teemahaastattelut, avoimet haastattelut sekä strukturoidut haastattelut eli lomakehaastattelut. Teemahaastattelu on avoimen- ja lomakehaastattelun välimuoto. Teemahaastattelulle on ominaista se, että haastattelun teema-alueet ovat tiedossa, mutta kysymyksien järjestys ja tarkka muoto puuttuu. Lomakehaastattelussa haastattelu tehdään käyttämällä lomaketta apuna. Lomakkeessa väitteiden ja kysymyksien muoto sekä esittämisjärjestys on kokonaan määrätty. Avoimella haastattelulla tarkoitetaan sellaista haastattelua, jossa haastatteli selvittää haastateltavan mielipiteitä, ajatuksia, käsityksiä ja tunteita sen mukaan, miten ne tulevat oikeasti vastaan keskustelun aikana. Kaikista haastattelun muodoista juuri avoin haastattelu on lähimpänä keskustelua. Se myös vaatii muita haastatteluja enemmän aikaa ja vaatii useampia haastattelukertoja. Sen tekijältä vaaditaan myös enemmän taitoja kuin muissa haastattelun muodoissa. (Hirsjärvi ym. 2007, 199–205.)

### 2.3.2 Aineiston kerääminen

Käytän työssäni laadullista tutkimusta. Suoritan tutkimukseni siten, että teen kyselyn lomakkeelle, johon laadin kysymykset. Lähetän kyselyn sähköpostilla kyselyyn vastaajille. Toisena vaihtoehtona on käyttää lomakehaastattelua, jolloin soitan haastateltaville ja kysyn heiltä samat kysymykset kuin sähköpostikyselyssäkin.

Kyselyssä ja lomakehaastattelussa aion kysyä seuraavat avoimet kysymykset:

- Kuinka kauan sinulla on ollut sijoitusasunto?
- Omistatko sen yksin tai jonkun kanssa?
- Ovatko sijoitusasunnot kotimaassa vai ulkomailla?
- Omistatko yhden vai useamman sijoitusasunnon?

- Millaisia riskejä sinä olet kohdannut asuntosijoittajana? (Liittyen esimerkiksi vuokralaisiin tai taloudelliseen tilanteeseen).
- Miten olet varautunut näihin riskeihin/tai selvinnyt niistä?
- Onko sijoittajan iällä ja kokemuksella vaikutusta riskien hallinnassa?
- Onko sinun mielestäsi asuntosijoittaminen kannattavaa? (Esimerkiksi muihin sijoitusmuotoihin verrattaessa).

Tekemääni kyselyyn löysin vastaajia kesän ja syksyn aikana. Kyselyyni vastasi yhteensä 6 asuntosijoittajaa. Tavoitteenani oli löytää viidestä kymmeneen vastaajaa. Kyselyyn vastanneista asuntosijoittajista osa oli ollut sijoittajana vasta vähemmän aikaa kun taas osa oli ollut alalla jo pitkään. Asuntosijoittajilta saamieni vastauksien perusteella sain näkökulmaa siihen, onko asuntosijoittamisen riskeissä ja niiden hallinnassa eroa, kun kokemusta ja sijoitusvuosia on karttunut enemmän verrattuna aloitteleviin sijoittajiin. Sain myös vastauksia kysymyksiini koskien sitä, millaisia riskejä asuntosijoittajat ovat oikeasti kohdanneet ja miten he ovat hallinneet näitä riskejä.

### 3 SJOITTAMINEN JA SJOITUSMUODOT

Sijoittamisella tarkoitetaan tapahtumaa, jossa sijoittaja sijoittaa varojaan haluamaansa sijoituskohteeseen. (Kallunki, Martikainen & Niemelä 2011, 23). Sijoituskohteita on lukuisia ja sijoittajan kannattaa valita niistä ne, jotka sopivat sijoittajalle parhaiten, koska sijoituskohteiden riskit ja niiden suuruus vaihtelevat hyvinkin paljon. Myös suositeltavat sijoitusajat ovat hyvin erilaisia eri sijoituskohteissa ja ne voivat vaihdella yhdestä vuorokaudesta jopa varojen siirtoon seuraaville sukupolville. (Nordean www-sivut 2015.)

Sijoittamista aloittavan pitäisi ensin miettiä sitä, että kuinka paljon hänellä on mahdollista sijoittaa ylimääräisiä varojaan, miten pitkäksi aikaa ja mitkä ovat hänen tuotto-odotuksensa. Sijoittajan pitäisi miettiä myös omaa riskinsietokykyään. Riskinsietokyvyllä tarkoitetaan sijoittajan taitoa suhtautua mahdollisiin tappioihin. Sijoituksen riski tarkoittaa yleensä tappioiden syntymisen mahdollisuutta, mutta riski käsit-

teenä tarkoittaa sekä voiton, että tappion mahdollisuutta. Sijoittaja voi myös sijoittaa varojaan eri sijoituskohteisiin, jolloin myös riskit yleensä pienenevät ja tällä tavoin sijoittaja pystyy hallitsemaan sijoittamisesta aiheutuvia riskejä. Tätä riskienhallinta tapaa kutsutaan hajauttamiseksi. Suurissa tuotto-odotuksissa on aina muita suuremmat riskit. Tätä riskiä mitataan sijoituksen tuoton kokonaisvaihtelulla, jota sanotaan keskihajonnaksi. Keskihajonta kertoo miten paljon esimerkiksi viiden vuoden tuotto on keskimäärin poikennut pitkän aikavälin keskiarvostaan. Sijoittaja voi myös velkarahalla, mutta se ei ole suositeltavaa. Apua sijoituspäätökseen voi pyytää esimerkiksi pankkien sijoitusneuvojilta. (Kallunki ym. 2011, 23–24, 29, 41.)

### 3.1 Osakkeet

Osakkeilla tarkoitetaan omistusoikeutta osakeyhtiössä. (Kallunki ym. 2011, 101). Pörssi on yritysten markkinapaikka, johon yritykset listautuvat, jotta ne saisivat tarvittavaa pääomaa. (Myllyoja & Kullas 2011, 134). Osakeyhtiöt laskevat uusia osakkeita liikkeelle osakeannissa. Ostamalla yhtiöiden osakkeita, sijoittaja saa useimmiten oikeuden yhtiön voitonjakoon, osallistumisoikeuden yhtiökokoukseen sekä etuoikeuden uusmerkintään. (Kontkanen 2011, 104.) Pörssikurssilla tarkoitetaan arviota yrityksen kyvystä tehdä tulosta. (Myllyoja & Kullas 2011, 135).

Kun sijoittaja haluaa sijoittaa varojaan pidemmäksi aikaa paremman tuoton toivossa, hänen kannattaa sijoittaa osakkeisiin. Osakkeisiin sijoittaminen ei sovellu välttämättä sellaiselle ihmiselle, joka reagoi heti osakekurssien vaihteluille, koska osakkeisiin sijoittaminen on riskialtista ja se sitoo varoja pidemmäksi aikaa. Osakkeisiin voi sijoittaa joko suoraan tai rahastojen kautta. Osakkeita voi myydä ja ostaa useimpien pankkien sekä muiden palveluntarjoajien verkkopalveluissa. Ennen osakkeiden ostamista sijoittajan täytyy avata arvo-osuustili esimerkiksi omassa verkkopankissa. Arvo-osuustilillä säilytetään ostettuja osakkeita. Sijoittaja joutuu maksamaan kuluja kaupankäynnistä sekä mahdollisesti myös tilin ylläpidosta pankille tai muille palveluntarjoajille. (Myllyoja & Kullas 2011, 132, 137–138.) Osakekurssilla on yleensä suuret vaihtelut, mutta pitkällä aikavälillä osakesijoittaminen on tutkitusti tuottanut 6-8 prosentin vuotuisen tuoton. (Kontkanen 2011, 95). Osakkeen tuotto muodostuu osakkeen arvonnoususta sekä saaduista osingoista. (Kallunki ym. 2011, 25).

Osakkeita voidaan jaotella ja luokitella eri tavoin. Ne voidaan jakaa esimerkiksi kasvu- ja arvo-osakkeisiin. Kasvu-osakkeilla tarkoitetaan sellaista yritystä, jonka kannattavuus on heikkoa tai yritys sijoittaa voittonsa tulevaisuuden investointeihin ja tämän takia se ei maksa tällä hetkellä kovinkaan suurta osinkoa. Osakkeiden arvon uskotaan kuitenkin nousevan tulevaisuudessa. Yritykset, joiden osakkeita kutsutaan arvo-osakkeiksi, ovat pitkään vaikuttaneita, vakaita yrityksiä, joiden kurssit ovat vakaampia kuin kasvuyrityksien. (Myllyoja & Kullas 2011, 136–137.) Usein juuri passiiviset sijoittajat ostavat arvo-osakkeita, koska niiden maksamat osingot ovat hyviä. Niiden riski romahtamisesta on pienempi kuin kasvuosakkeilla, mutta niihin sijoittava ei voi odottaa vastaavaa arvonnousua kuin kasvu-osakkeissa. (Taloussuomen www-sivut 2015.)

Ennen osakkeiden ostoa kannattaa tutkia yrityksen taloudellisia tunnuslukuja. Monet sijoittajat käyttävät osakkeita valitessaan osakkeiden arvonmäärittäsmalleja, joita ovat lisäarvo- ja vapaan kassavirran mallit. Lisäarvomallissa osakkeen arvo syntyy oman pääoman kirjanpidollisesta arvosta sekä tulevista lisävoitoista. Vapaan kassavirran mallissa käytetään kassavirtalaskelmia arvon laskemiseen. Sijoittaja voi käyttää myös yksittäisiä tunnuslukuja yrityksen arvon määrittämisessä valitessaan osakkeita salkkuunsa. (Kallunki ym. 2011, 145, 149–154.) Arvopaperisalkku tarkoittaa sijoittajan omistamia arvopapereita. (Kauppalehden www-sivut 2015). Alalla toimivat ammattilaiset käyttävät arvonmäärittäsmalleja yksittäisiä tunnuslukuja enemmän, koska ne antavat perusteellisemmän kuvan yrityksen arvon määräytymisen taustalla olevista tekijöistä. Yksittäisten tunnuslukujen käyttö on sen vuoksi suosittua, koska niitä on helppo käyttää. Yleisimmin käytettyjä lukuja ovat esimerkiksi P/E-, P/B- ja P/S-luvut. (Kallunki ym. 2011, 154–155.) Esimerkiksi Kauppalehden verkkosivuilta voi katsoa juuri näitä eri yritysten tunnuslukuja. (Kauppalehden www-sivut 2015).

Osakkeissa ajatellaan olevan kahdenlaisia riskejä, joita ovat systemaattinen riski eli markkinariski sekä epäsystemaattinen riski. Epäsystemaattisella riskillä tarkoitetaan riskejä, jotka liittyvät yksittäisiin osakkeisiin, markkinoihin ja toimialaan. Yleinen tällainen riski muodostuu yksittäiseen osakkeeseen liittyvästä konkurssiriskistä. (Kuinka monta osaketta... 2013.) Osakkeiden riskiä voidaan pienentää hajauttamalla ajallisesti sekä sijoitustuotteiden välillä. Koska osakkeiden arvo vaihtelee päivittäin,

niiden riskiä voidaan pienentää myös pitkällä sijoitusajalla. Osakkeissa pitkäaikaväli tarkoittaa vähintään kymmentä vuotta. (Myllyoja & Kullas 2011, 126–128.) Osan osakkeiden epäsystemaattisesta riskistä voi pienentää hajauttamisella, mutta tietty osa osakkeiden riskistä säilyy siitä huolimatta. Tällainen riski eli markkinariski johtuu esimerkiksi inflaatiosta, korkotasojen muutoksista sekä poliittisesta epävakaudesta. Osakkeiden epäsystemaattista riskiä voi myös pienentää ostamalla eri toimialojen osakkeita, jolloin osakkeiden määrä kasvaa ja riski pienenee. Osakkeita ei myöskään saa ostaa liikaa, koska se lisää kustannuksia sekä tekee hajauttamisesta hyödytöntä. Riskitasoa voidaan laskea myös siten, että osa varoista sijoitetaan esimerkiksi osakkeisiin ja osa korkopapereihin. (Kuinka monta osaketta... 2013.) Ajallisella hajautuksella tarkoitetaan sitä, että pieniä summia sijoitetaan säännöllisesti monen vuoden ajan osakemarkkinoille. Tällä tavoin saadaan mahdollisesti parempi tuotto pienemällä riskillä kuin siten, että pistettäisiin kaikki varat kerralla muutama osakkeeseen. Kärsivällinen sijoittaja palkitaan, mutta näin ei tietenkään käy kaikkien osakkeiden kohdalla. (Kuinka monta osaketta... 2013; Myllyoja & Kullas 2011, 126.)

Esimerkkinä Taulukossa 1. kaivosyhtiö Talvivaaran kurssikehitys, joka on syöksynyt ylhäältä alas. Tällä hetkellä talvivaaran kurssi on 0,0303 €. (Kauppalehden www-sivut 2015.)



Taulukko 1. Talvivaaran kurssikehitys 1/2011-7/2015. (Lähde: Kauppalehti)

Yleensä osakkeiden kurssit nousevat tai laskevat kun yritykset kertovat osavuosituloksiaan. Myös esimerkiksi Euroopan keskuspankin toimilla on vaikutusta pörssiin ja osakkeiden arvoon. Näin kävi tämän vuoden alussa kun EKP aloitti talouden elvyttämisen ja deflaatiouhan ehkäisemisen ostamalla huomattavia määriä euromaiden

valtionlainoja maaliskuusta lähtien 60 miljardilla eurolla kuukaudessa ainakin syyskuun 2016 loppuun asti. Kun ilmoitus oli julkaistu, euro heikkeni mutta pörssikurssit nousivat niin Helsingissä kuin muuallakin Euroopassa. (Hartikainen 2015, 6-7.)

### 3.2 Yksityissijoittajan asuntosijoittaminen

Sijoitusasunto tarkoittaa useimmiten asuntoa, joka ostetaan ansiomielessä pääasiallisesti myyntivoiton tai vuokratulojen saamiseksi. Ostaessaan sijoitusasunnon sijoittaja saa osakehuoneiston kaupassa osakkeet, jotka oikeuttavat asunnon hallintaan. (Huoneistoketjun [www-sivut](#) 2015). Asuntosijoittamisessa hyvää on se, että se ei ole kovinkaan herkkä suhdannevaihteluille. (Vuokraturvan [www-sivut](#) 2015). Vaikka kauppaa käydään asuntomarkkinoilla vähemmän kuin aikoihin, poikkeuksen tekevät pienet asunnot, jotka sijaitsevat kasvukeskuksissa. Ne menevät hyvin kaupaksi ja niiden hinnat ovat myös jatkaneet nousuaan. Syynä tähän ilmiöön ainakin osittain on sijoittajien aktiivisuus, koska asuntosijoittaminen on nostanut kiinnostustaan viime vuosina hyvinkin paljon matalan korkotason, asuntojen vuokrien nousun sekä vaihtoehtoisten sijoituskohteiden huonon tuottotason vuoksi. Asuntoon sijoittaminen voi olla järkevää silloin kun on ylimääräistä rahaa ja asuntoon sijoittaminen kiinnostaa. (Kiinnostaako asuntosijoittaminen? 2015.) Sijoitusasunnon voi ostaa osittain tai kokonaan velaksi. Asuntosijoittaminen onkin ainoa sijoitusmuoto, jonka rahoittamiseen suositellaan käytettävän velkarahaa. (Pakarinen 2015, 40.) Monet sijoittajat ostavatkin asuntoja velkarahalla kasvattaakseen omien varojensa tuottoa. Parhaimmassa tapauksessa sijoitusasunto maksaa itse itsensä takaisin, jolloin vuokratuotto kattaa sekä lainan lyhennykset, että sen korot. (Ranta-aho 2014, 22.) Suomessa ei ole julkista tilastoa siitä, kuinka paljon yksityisillä on asuntolainaa, joka on otettu sijoitusasuntoa varten. (Mustonen 2015). Asuntoon voi sijoittaa myös rahaston avulla, jolloin ei tarvitse ostaa omaa asuntoa. (Ovikoodin [www-sivut](#) 2015).

### 3.3 Listaamattomat osakkeet

Sijoittaa voi myös listaamattomiin osakkeisiin. Niissä etuna on se, että ne ovat osingonsaajalle verotuksellisesti edullisempia kuin listatut osakkeet. (Simola 2015, 29–30.) Listaamattomia osakkeita voi ostaa esimerkiksi Privanet Pankkiiriliikkeeltä. Pri-

vanetin kautta voi tehdä asiakassopimuksen, jonka jälkeen kauppaa voi tehdä monilla eri tavoilla, kuten esimerkiksi online-palvelussa tai sähköpostilla. Yksityishenkilöt, jotka haluavat tehdä kauppaa vain kerran ja joka on enintään 15 000 euron arvoinen, voivat tehdä myös yksittäisiä toimeksiantoja yksittäistä valtakirjaa käyttämällä. Ennen kaupan tekoa kannattaa tutustua hyvin sijoitettavaan yritykseen sekä mahdollisiin kaupankäyntikuluihin. (Privanetin www-sivut 2015.)

Esimerkiksi puhelinosakkeista on tullut suosittuja sijoituskohteita. Niihin sijoittavaa kiinnostaa erityisesti hyvä osinkotuotto. Mutta puhelinosake ei ole helppo sijoituskohte. Sen markkina-arvoa on vaikea arvioida, koska osalla puhelinosakkeista käydään kauppaa ja osalla taas ei. Silloin kun kaupan käynti on vähäistä, osakkeilla ei ole selvää markkina-arvoa. Tämä taas johtuu siitä, että puhelinosakkeilla ei ole ns. päivänhintaa kuin taas pörssiyhtiöillä on. Sen takia onkin hyvä tarkistaa ennen puhelinosakkeiden ostoa millä hinnalla puhelinosakkeita on ostettu. Kaupantekopäivästä voi päätellä, onko ostohinta oikea. Jos kaupantekopäivä on maksimissaan kuukauden vanha, hinta on luultavasti lähellä osakkeen käypää hintaa. Puhelinosakkeista voi myös olla vaikea päästä eroon vähäisen kaupankäynnin takia ja sijoittajalla tarvitsee olla niitä monia, jotta niistä saisi tarpeeksi tuottoa. Monet vanhat puhelinyhtiöt eivät todellisuudessa ole enää puhelinyhtiöitä ja sijoittajan kannattaakin ottaa selvää itse yhtiöstä. Yritysten tekemien fuusioiden takia puhelinosakkeilla voi päästä tekemään hyvät tuotot. (Simola 2015, 29–30.)

### 3.4 Johdannaiset

Johdannaisia ovat esimerkiksi termiinit, futuurit, optiot ja warrantit. Johdannaisten avulla etenkin ammattisijoittajat käyvät kauppaa osakkeiden tai muiden arvopaperien tulevilla hinnoilla. Niistä optiot ja warrantit antavat oikeuden mutta eivät velvollisuutta myydä tai ostaa kohde-etuuden, joka voi olla esimerkiksi osake, tietyinä ajankohtana tietyllä hinnalla. (Myllyoja & Kullas 2011, 162). Optiot ovat kahden osapuolen välisiä sopimuksia, joiden oikeudesta ostajan pitää maksaa option markkina-hinta eli preemio myyjälle eli option asettajalle. Optiot voivat olla joko myynti- tai osto-optioita. Myyjä on velvollinen toteuttamaan optiosopimuksen ostajan sitä vaatiessa. Myyntioption ostajalla on oikeus myydä esimerkiksi osake, joka on kohde-



etuutena ennalta sovittuna hintana tiettyyn päivään mennessä. Tällaista optiota ostettaessa ostetaan myös osittain vakuus koska myyjä saa kaupantekohetkellä korvaukseksi option markkinahinnan. Sen takia suurin mahdollinen tappio on option lunastushinnan mukainen. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015; Osuuspankin www-sivut 2015; Taloussanomat 2015.)

Myyntioption myyjä taas on velvollinen ostamaan kohde-etuutena olevan tuotteen ennalta määrättyyn hintaan. Myyjä saa tästä velvollisuudesta kaupantekohetkellä korvaukseksi preemion, jolla tarkoitetaan sitä hintaa, jonka option ostaja maksaa option myyjälle. Osto-option myyjältä vaaditaan tästä syystä vakuus, koska suurin mahdollinen tappio on option lunastushinnan mukainen. Tätä tapaa käytetään, kun uskotaan, että kurssit nousevat hieman tai pysyvät paikoillaan ja haetaan lisätuottoa salkulle. Jos taas kurssit laskevat, osakkeet ollaan valmiit ostamaan valitulla hintatasolla. Osto-optioissa ostajalla on oikeus ostaa kohde-etuutena oleva tuote tiettyyn päivään mennessä ennalta määrättyyn hintaan. Tätä vaihtoehtoa kannattaa käyttää, jos uskoo, että kurssit nousevat ja haluaa hyötyä niiden noususta. Riski muodostuu siitä, että kurssit eivät nousekaan ja mahdollisen tappion suuruus on optiosta maksettu preemio. Osto-option myyjällä taas on velvollisuus myydä kohde-etuutena oleva tuote tiettyyn päivään mennessä ennalta sovittuun hintaan. Tästä velvollisuudesta myyjä saa kaupantekohetkellä korvaukseksi preemion. Osto-option myyjältä vaaditaan vakuus sitä varten, että option myyjä joutuu hankkimaan kohde-etuuden markkinoilta, joka muodostaa tappioriskin rajattomaksi. Tätä tapaa käytetään kun uskotaan, että kurssit pysyvät paikoillaan tai laskevat vähän. Näin sillä haetaan lisätuottoa salkulle. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015; Pörssijohdannaiset 2012; Taloussanomat 2015.)

Johdannaisista warrantit ovat pankkiiriliikkeiden tai investointipankkien liikkeelle laskemia arvopaperistettuja johdannaisia, joilla käydään kauppaa samalla tavalla pörssissä kuin osakkeillakin. Warrantit voivat olla joko myynti- tai ostowarrantteja. Myynti warrantti antaa oikeuden myydä ja ostowarrantti oikeuden ostaa kohde-etuus, joka yleensä on osake tai indeksi tai se voi olla myös esimerkiksi valuutta tai hyödyke, tiettyinä päivinä tietyllä hinnalla. Warrantteilla käydään kauppaa pörssissä samalla tavalla kuin osakkeillakin. Warranttien toteutushinta mitoittaa sen hinnan, jolla sijoittajalla on oikeus ostaa tai myydä kohde-etuus määrättyinä päivinä tietyllä hinnalla.

Warranttien kertoimet puolestaan osoittavat sen, että kuinka monta warranttia tarvitaan kohde-etuuden myymiseen tai ostamiseen. Kertoimen ollessa esimerkiksi 5, tarvitsee sijoittaja 5 warranttia yhden kohde-etuutena olevan osakkeen myymiseen tai ostamiseen. Jos warrantilla on eräpäivänään arvoa, saa sijoittaja vastaavan summan joko rahana eli nettoarvon tilityksenä tai arvo-osuuksina eli fyysisenä toimituksena, joita kutsutaan warrantin toteuttamiseksi. Mikäli kohde-etuuden arvo on eräpäivänä warrantin toteutushintaa suurempi, erääntyy myyntiwarrantti arvottomana. Jos kohde-etuuden arvo on eräpäivänä warrantin toteutushintaa pienempi, erääntyy ostowarrantti puolestaan arvottomana. Näiden warranttien lisäksi on olemassa myös esimerkiksi turbo- ja horisonttiwarrantteja. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015; Osuuspankin www-sivut 2015.)

### 3.5 Joukkovelkakirjalainat

Joukkovelkakirjalainoilla tarkoitetaan yritysten, pankkien, kuntien, valtioiden sekä muiden yhteisöjen liikkeelle laskemia lainoja, jotka on jaettu useampiin samanehtoiisiin ja sisältöisiin joukkovelkakirjoihin. Joukkovelkakirjalainoja ovat esimerkiksi perinteiset joukkovelkakirjalainat kuten debentuurit ja obligaatiot, osakesidonnaiset joukkovelkakirjalainat kuten vaihtovelkakirjalainat sekä indeksilainat, jotka ovat erilaisiin kohde-etuuksiin kuten esimerkiksi indekseihin tai näiden yhdistelmiin sidottuja joukkovelkakirjalainoja. Joukkovelkakirjalainan nimellispääoma sekä mahdollinen tuotto maksetaan sijoittajalle takaisin useimmiten lainan eräpäivänä, mutta myös muita vaihtoehtoja voi olla. Tuotto-odotukset näissä sijoituksissa ovat yleensä pienempiä muihin sijoituskohteisiin verrattaessa, mutta niissä on myös pienemmät riskit. Sijoitusajat joukkovelkakirjalainoissa ovat yleensä 3-5 vuoden mittaisia. Sijoitettava summa on yleensä vähintään 1000 euroa, mutta se voi olla myös huomattavasti suurempikin. Joukkovelkakirjalainat ovat jälkimarkkinakelpoisia eli ne voi myydä tai niitä voi myös ostaa niiden liikkeeseenlaskun jälkeen. Näiden sijoitustuotteiden jälkimarkkinat eivät tosin ole yhtä aktiiviset kuin jos niitä vertaa esimerkiksi osakemarkkinoihin. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015.)

Mikäli sijoittaja haluaa sijoittaa joukkovelkakirjalainoihin, hänen kannattaa verrata esimerkiksi eri liikkeellelaskijoiden tarjoamien lainojen tuottoja ja palkkioita. Laino-

jen vertaaminen keskenään on yhtä tärkeää kuin myös se, että sijoittajan kannattaa tutustua huolellisesti myös joukkovelkakirjalainojen lainaehtoihin. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015.](#))

Kuten myös muihin sijoitustuotteisiin, myös joukkovelkakirjalainoihin liittyy riskejä. Huomattavin riski liittyy liikkeeseenlaskijan takaisinmaksukykyyn eli siihen, pystyykö lainan liikkeellelaskija lainan eräpäivänä tai muina maksupäivinä maksamaan lainan nimellispääoman ja tuoton sijoittajalle. Sen vuoksi on hyvä perehtyä liikkeellelaskijan taloudellisen asemaan ja toimintaan liittyviin riskeihin, jotka selviävät joukkovelkakirjalainan esitteestä. Muita riskejä ovat esimerkiksi korkoriski, joka johtuu siitä, että korkotason nousu huonontaa joukkovelkakirjalainan ehtoja suhteessa muihin sijoitustuotteisiin, koska sen korko ei nouse. Likviditeettiriski, joka johtuu tilanteesta, jossa joukkovelkakirja halutaan myydä kesken laina-ajan eikä ole varmaa saadaanko joukkovelkakirjalainalle ostajaa ja mikä on siitä tarjottu hinta. Inflaatio-riskin noustessa tuoton reaaliarvo pienenee, sekä valuuttakurssiriski, mikäli joukkovelkakirjalaina määritellään jossakin muussa valuutassa kuin eurossa. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015.](#))

### 3.6 Sijoitusrahastot

Sijoitusrahasto toimii siten, että rahastoyhtiö kerää varoja säästäjiltä, jonka jälkeen rahastoyhtiö sijoittaa kerätyt varat eri sijoituskohteisiin, jotka yhdessä muodostavat sijoitusrahaston. Sijoituskohteet voivat olla esimerkiksi joukkovelkakirjalainoja tai osakkeita. Rahasto jaetaan keskenään yhtä suuriin rahasto-osuuksiin, jotka tuottavat samanlaiset oikeudet rahastossa olevaan omaisuuteen. Rahastoyhtiö hoitaa sijoitusrahaston varoja, mutta se ei omista sijoitusrahastoa, vaan sen omistavat rahasto-osuuksia merkinneet sijoittajat. Rahaston varoja säilytetään säilytysyhteisössä, jonka tehtävänä on myös valvoa rahastoyhtiön toimintaa. Avaintieto- ja rahastoesitteestä voi selvittää sen, mihin rahasto sijoittaa, miten riskinen se on sekä mikä on sen kulu-rakenne. Kun sijoittaja on valinnut omiin tavoitteisiinsa sopivan sijoitusrahaston, hän voi merkitä eli ostaa haluamallaan rahasummalla rahasto-osuuden sellaisessa pankissa, rahastoyhtiössä tai sijoituspalveluyrityksessä, jonka toimintaan kuuluu merkintöjen hoitaminen. Osto toimeksiannon voi tehdä esimerkiksi verkkopalvelussa tai hen-

kilökohtaisesti. Sijoittaja voi aina myös lunastaa rahasto-osuuden eli myydä sen pois. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015; Sijoitusrahasto-opas 2015, 4-5.)

Sijoitusrahastoja voidaan luokitella monin eri tavoin, esimerkiksi sijoituspolitiikan, sijoituskohteiden sekä rahastoihin kohdistuvan sääntelyn mukaan. Esimerkiksi ETF-sijoitusrahasto on rahasto, joka noteerataan pörssissä ja sen takia niiden osuuksilla käydään kauppaa pörssissä, kuten osakkeillakin. Sijoituskohteiden mukaan ryhmitteleviä rahastoja ovat korko- osake- ja yhdistelmärahastot. Korkorahasto voidaan jaotella, lyhyen koron, keskipitkän koron sekä pitkän koron rahastoihin. Lyhyen koron rahastoissa varat sijoitetaan lyhytaikaisiin rahamarkkinavälineisiin, joita ovat esimerkiksi kaupankäynnin kohteena olevat kuntatodistukset sekä pankkien sijoitustodistukset. Korkoriski pyritään näin pitämään pienenä. Lyhyen koron rahastot voidaan vielä jakaa rahamarkkinarahastoihin sekä muihin lyhyen koron rahastoihin. Pitkän koron rahastoissa taas haetaan korkeampaa tuottoa ja siellä varat sijoitetaan pitkäaikaisiin joukkolainoihin. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015; Sijoitusrahasto-opas 2015, 7.)

Osakerahastot sijoittavat yleensä varansa yritysten osakkeisiin ja useat niistä käyttävät myös johdannaisia toiminnassaan. Osakerahastot voivat valita sijoituskohteensa esimerkiksi maantieteellisen sijainnin, toimialan tai yrityksen koon mukaan. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015; Myllyoja & Kullas 2011, 148.) Osakerahastojen riskitasoissa on eroja ja sen takia rahaston sijoituspolitiikkaan kannattaa tutustua tarkasti ennen niihin sijoittamista. Riskejä pienennetään sijoitusten hajauttamisella. Myös sillä on merkitystä, että mitä suurempaa on rahaston varojen sijoittaminen eri maiden ja toimialojen yrityksiin, sitä pienempää on odotettavissa oleva rahaston arvon vaihtelu. (Nordean www-sivut 2015.)

Yhdistelmärahastot ovat sijoitusrahastojen yhdistelmiä, jotka sijoittavat joko korkoihin tai osakkeisiin. (Myllyoja & Kullas 2011, 149). Rahaston säännöt määrittelevät sijoitusten väliset painoarvot. Riskit tässä rahastossa vaihtelevat sen mukaan, millä tavoin varat on jaettu korko- ja osakesijoitusten kesken. (Finanssivalvonnan www-sivut 2015.)

Sijoitusrahaston tuotto muodostuu sijoitusten tuotoista eli osingoista, koroista sekä sijoituskohteiden arvonnousuista tai laskuista. Rahastossa voi myös olla tuoton jakamisen kannalta erilaisia rahasto-osuuksia, joita kutsutaan useimmiten kasvu- ja tuotto-osuuksiksi. Yksityishenkilöiden rahasto-osuudet ovat useimmiten kasvuosuuksia ja omistajille ei jaeta tuottoa vaan osuuden arvoa kasvatetaan tuotolla. Tuotto-osuuksien omistajat saavat vuotuisen tuoton ja sen maksaminen vähentää maksetun tuoton verran rahasto-osuuden arvoa. (Sijoitusrahasto-opas 2015, 6.)

### 3.7 Arvopapereihin ja rahastoihin liittyvä verotus

Verovelvollisen täytyy ilmoittaa luovutusvoitot eli myynnit sekä mahdolliset tappiot veroilmoituksessaan. Luovutusvoiton- tai tappion suuruus voidaan laskea siten, että omaisuuden luovutushinnasta eli myyntihinnasta vähennetään hankintameno sekä voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Myynti voidaan laskea myös toisella tapaa eli vähentämällä luovutushinnasta hankintameno-olettama. Tästä vaihtoehdosta lukee enemmän kohdassa 4.6.1 Miten asuntosijoittajaa verotetaan. (Verohallinnon www-sivut 2015.)

Osinkoja verotetaan sen mukaan, onko osingot saatu julkisesti noteeratusta yhtiöstä vai jostain muusta yhtiöstä. Osinko pörssiyhtiöstä on osittain verotettavaa pääomatuloa sekä osittain verovapaata. 85 prosenttia osingosta on veronalaista pääomatuloa ja 15 prosenttia verovapaata. (Verohallinnon www-sivut 2015.) Jos osinko maksetaan jostakin muusta kuin pörssiyhtiöstä ja yhtiö jakaa maksimissaan 8 prosentin tuoton, lasketaan se osakkeen matemaattiselle arvolle, joka tarkoittaa yhtiönnettovarallisuutta joka jaetaan yhtiön ulkona olevien osakkeiden määrällä. Tällöin osingosta veronalaista tuloa on 25 prosenttia 150 000 euroon asti ja kokonaan verovapaata tuloa 75 prosenttia. Tämä raja on verovelvollisuuskohtainen ja siihen luetaan kaikki sijoittajan saadut listaamattomien yhtiöiden pääomatulo-osingot. Jos jaettu osinko on maksimissaan kahdeksan prosenttia omistettujen osakkeiden matemaattisesta arvosta ja raja, joka oli 150 000 ylittyy, osingosta verovapaata tuloa on 15 prosenttia ja veronalaista pääomatuloa 85 prosenttia. Silloin kun jaettava osinko ylittää matemaattisen arvon 8 prosenttia, ylittävästä osasta 75 prosenttia on veronalaista ansiotuloa ja verovapaata tuloa 25 prosenttia. (Taloustaito 4/15, 70; Yrittäjien www-sivut 2015.)

Sijoittajan saama tuotto sijoitusrahastosta on tuotto, josta vähennetään sijoitustoiminnan verot ja myyntikulut. Pääomatuloveroa maksetaan omistajille jaetusta tuotosta sekä luovutusvoitosta joko rahasto-osuuksia myytäessä tai vaihtaessa. Luovutusvoitolla tarkoitetaan lunastushinnan ja merkintähinnan erotusta. (Lähtäpiolan www-sivut 2015.) Luovutusvoitosta voidaan myös vähentää osuuden myynti- ja hankintakulut eli niistä perityt lunastus- ja merkintäpalkkiot. (Osuuspankin www-sivut 2015). Rahastoyhtiöt pidättävät veron tuotosta maksaessaan sen. Ne myös ilmoittavat yleensä osuudet ja saadut tuotot verottajalle. Saman sijoitusrahaston kasvu-osuuksien vaihtaminen tuotto-osuuksiksi ja toisinpäin on verovapaata, mutta myyntivoitoista menee silloin veroa jos vaihtaa saman rahastoyhtiön hallinnoimasta rahastosta toiseen, esimerkiksi korkorahastosta osakerahastoon. Vaihtoehtoisena laskentana voidaan myös käyttää hankintameno-olettamaa. Lunastuksessa muodostuneet tappiot voi vähentää verovuoden ja seuraavan viiden vuoden aikana syntyvistä luovutusvoitoista. (Sijoitusrahasto-opas 2015, 23.)

Kuukausittain pitkän aikaa säästämällä voidaan hajauttaa rahastojen riskiä, koska silloin säästäjä on mukana taloustilanteen ollessa hyvä sekä myös silloin kun taloustilanne on huonompi. (Myllyoja & Kullas 2011, 126). Kun tällaiset rahasto-osuudet myydään, kunkin erän myynnistä saatu voitto lasketaan kunkin ostoerän osalta erikseen tuon erän ostomenon, myyntikulujen sekä tuosta erästä saadun myyntihinnan perusteella. (Verohallinnon www-sivut 2015).

### 3.8 Pankkitalletukset

Käyttö- ja säästötilit ovat talletustilejä. Käyttötili on talletustileistä perustili, jonka avulla pystyy hoitamaan päivittäisiä raha-asioita. Tili soveltuu huonosti säästämiseen ja tämän vuoksi onkin suositeltavaa avata mieluummin säästötili. Säästötiliin liittyy erilaisia ehtoja jotka ovat pankkikohtaisia. Esimerkiksi nostojen määrää on rajoitettu ja tämän vuoksi tililtä voi nostaa varoja vain tiettyjä kertoja vuodessa. (Nordean www-sivut 2015: Osuuspankin www-sivut 2015.)

Sijoittaja voi sijoittaa varojaan määräaikaistilille, jonka määräajan pituudesta asiakas voi vapaasti sopia pankin kanssa. Määräaikaistilien korko vaihtelee talletusajan ja summan mukaan ja se on yleensä korkeampi, kun talletusaika on pidempi ja talletuksen määrä suurempi. Riskinä määräaikaistileissä on se, että jos talletuksen haluaakin purkaa, aiheutuu siitä kuluja, johon yleensä talletuksesta muodostuneet korot kuluvat. (Kallunki ym. 2011, 96; Kontkanen 2011, 97.)

Sekä talletus- että määräaikaisten tilien varoja koskee inflaatoriski, mikäli inflaatio on suurempi kuin talletukselle maksettava korko sekä valuuttakurssiriski, jos talletus on valuuttamääräinen. Suomalaiset talletuspankit kuuluvat myös talletussuojarahaan, joka korvaa siinä tapauksessa, jos pankki ajautuu maksukyvyttömyyteen. Tilille talletetut varat korvataan 100 000 euroon saakka. Ulkomaisten talletuspankkien sivukonttoreihin tehdyt talletukset kuuluvat kyseisen pankin kotivaltion talletussuojan piiriin ja tämän takia niiden ehdot kannattaa selvittää aina erikseen ennen talletuksen tekemistä. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#).)

Talletustilien ja määräaikaistilien talletuskorosta peritään lähdevero. Pankki huolehtii veron pidättämisestä ja tilittämisestä eteenpäin verottajalle, joten tilinomistajan ei tarvitse ilmoittaa veroja itse veroilmoituksessa. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#).)

18–39-vuotiaille ensiasunnon ostajille on olemassa ASP eli asuntosäästöpalkkiojärjestelmä. Ennen kuin asunnon voi hankkia, ASP-säästäjän pitää säästää ASP-tilille vähintään kahden vuoden ajan, jonka jälkeen hänen on mahdollista saada ASP-korkotukilainaa. Henkilöt jotka asuvat yhteisessä asunnossa sekä aviopuolisot, ovat oikeutettuja vain yhteen korkotukeen. Jos he ostavat yhteisen asunnon, lainojen yhteismäärä muutetaan vastaamaan yhteisen lainan enimmäismäärää. Mikäli aviopuolisot ostavat yhdessä asunnon, vain toisen tarvitsee täyttää lainan ikäehto, mutta hän ei saa olla omistanut 50 % tai enempää asunnosta. (Simola 2015, 24–28; S-Pankin [www-sivut 2015](#); Ympäristöhallinnon [www-sivut 2015](#).)

Säästäjän pitää ensin tehdä pankin kanssa ASP-sopimus ja avata ASP-tili. Tilille pitää tallettaa 150-3 000 euroa ainakin kahdeksana vuosineljänneksenä, joiden ei tarvitse olla perättäisiä. Säästää voi niin kauan kuin haluaa. Laki määrää, että säästöjen

korkoprosentti on yksi, jonka päälle lasketaan vielä pankin kanssa sovittava lisäkorko, joka voi olla 2-4 prosenttia. Korko ja lisäkorko lasketaan säästöosuuteen mukaan, jonka määrällä on vaikutusta siihen, kuinka ison ASP-lainan on mahdollista saada. Lisäkorkoa maksetaan avausvuodelta sekä korkeintaan seuraavilta viideltä vuodelta ja sitä maksetaan jokaiselle talletuserälle erikseen heti niiden tilille laittamisen jälkeen. Tämän vuoksi kannattaakin heti alussa säästää enemmän, jotta pystyy paremmin hyötymään lisäkoron tuomasta edusta. Lisäkorko tosin maksetaan vasta asuntopaikkojen tekemisen jälkeen. (Simola 2015, 27–28.)

Sopimuksenteossa pitää huomioida erilaisia seikkoja kuten se, että asunto voidaan hankkia myös silloin, kun ainakin puolet sopimuksen mukaisista eristä on talletettu, mutta silloin väliaikaisesta rahoituksesta pitää sopia pankin kanssa erikseen. ASP-säästäjän pitää hankkia ainakin puolet ostettavan asuinhuoneiston osakkeista tai ostettavasta omakotitalosta, jotta hän saa ASP-rahoitusta. Tililtä ei myöskään saa mennä nostamaan rahoja, tai muuten sopimus purkaantuu. Asuntoa ei saa myös ostaa ennen aikojaan vastikkeellisesti. (Simola 2015, 24–28; Ympäristöhallinnon [www-sivut 2015](#).)

Ostettavasta asunnosta pitää säästää 10 prosenttia eli omarahoitusosuus. Omarahoitusosuuden ei tarvitse kokonaan olla ASP-tilillä, mutta sitä ei voi rahoittaa lainarahalla. ASP-lainaa voi pankilta saada enintään 90 % asunnon kauppahinnasta ja sen vuoksi onkin tärkeää, että kertyneet säästöt olisivat ainakin 10 prosenttia asunnon hinnasta, koska jos niin ei ole, jää myös laina pienemmäksi. Lainan korosta pitää sopia pankin kanssa ja sen pitää olla alempi kuin muiden pankin myöntämien ensiasuntojen korot. Lainan nostamisen jälkeen sille on mahdollista saada 10 ensimmäiseltä lainavuodelta valtion korkotukea. Tuen määrä on 70 % lainakoron 3,8 prosenttia ylittävstä osasta. Muuten laina-aika on enintään 25 vuotta. Tällä hetkellä kun korot ovat muutenkin alhaalla, korkotuesta ei ole juurikaan hyötyä, mutta sitten kun korkotasoa nousee, korkotuki on hyvä suoja ilman lisämaksuja. (Simola 2015, 24–28; Ympäristöhallinnon [www-sivut 2015](#).)

Riskinä ASP-säästämisessä on se, että jos säästäjä ei ostakaan asuntoa ja tili joututaan puremaan ja säästöjä ei käytetä asunnon maksamiseen, koroista joutuu maksamaan veroa. Muuten talletuskorko ja lisäkorko ovat verovapaita, kun ne käytetään



asunnon maksamiseen. Asunnon voi myös myydä, vaikka ASP-lainaa olisikin vielä jäljellä. Jos tällöin haluaa, että tuki jatkuu ja sitä käytetään uuden asunnon rahoituksessa, edellytetään, että uusi asunto ostetaan kohtuullisessa ajassa, joka on puoli vuotta. Asuntoa ei voi myöskään ilman hyvää syytä vuokrata. Tällainen hyväksyttävä syy voi olla esimerkiksi opiskelu, työ tai asevelvollisuus, mutta silloinkin asunnon voi vuokrata enintään kahdeksi vuodeksi ja siitä pitää ilmoittaa kunnan asuntoviranomaiselle. (Simola 2015, 24–28; Ympäristöhallinnon www-sivut 2015.)

### 3.9 Vakuutussidonnaiset sijoituskohteet

Vakuutussäästäminen tarkoittaa säästämistä tai henkivakuutustuotteeseen sijoittamista. Vakuutussäästäminen on yleensä pitkäaikaista säästämistä. Rahaa voi sijoittaa joko kerta summina tai säästämällä kuukausittain. Ennen vakuutukseen sijoittamista kannattaa miettiä sitä, että tuovatko vakuutuksesta koituvat lisäkulut hyötyä, koska pääomaturvatussijoitus on aina sellaisia sijoituksia kalliimpi, joissa sitä ei ole. Vakuutussäästämisen tuotteita ovat eläkevakuutukset, säästövakuutukset sekä kapitalisaatiosopimukset. Eläkevakuutuksissa säästäminen on yleensä sidottua, jolloin säästöjä ei yleensä pysty nostamaan ennen eläkeikää. Suurimpana erona vakuutussäästämässä verrattaessa muuhun säästämiseen on se, että vaikka vakuutussäästämässä tavoitellaan myös korkeaa tuottoa, tämän lisäksi vakuutussäästämällä voidaan pyrkiä esimerkiksi muun vakuutusturvan järjestämiseen tai eläkkeen täydentämiseen. (Kontkanen 2011, 118.)

Sijoitus- ja säästövakuutukset ovat tarkoitettu sijoittamiseen ja säästämiseen. Vakuutusyhtiöt ja pankit voivat tarjota niitä asiakkailleen eri nimillä, jotka eivät aina kerro siitä, että kyseessä on vakuutus. Tämä sijoitusmuoto sopii pitkäaikaiseen sijoittamiseen. Koska kyseessä on vakuutussijoittaminen, se sisältää myös enemmän kuluja, jotka kannattaa ottaa huomioon tätä sijoitusmuotoa valitessa. Kulut vievät osan tuotosta ja niitä kertyy, vaikka tuottoa ei tulisikaan. Itse vakuutuksen lisäksi kuluja voi kertyä sijoituskohteista tai sijoitustuotteista, joista on voitu rakentaa yhdistelmiä joista kertyy hoitokuluja. Kulut voivat olla sekä kertaluonteisia, että juoksevia. Osa kuluista peritään kertaalleen sijoitetusta pääomasta ja osa taas vakuutussäästöstä, joka muodostuu sijoitetusta pääomasta sekä tuotosta koko sijoitusajalta. Säästövuosien

kertyminen pienentää kertaluonteisen palkkioiden vaikutusta. Koska sijoittajan on vaikea arvioida sijoitusvakuutuksen kokonaiskuluja, sijoittajaa auttaa kulujen arvioinnissa se, että Finanssivalvonta laati muutama vuosi sitten mallin, jonka mukaan sijoitusvakuutuksen kulut pitää arvioida ja ilmoittaa sijoittajalle. Tässä laskelmassa sijoituksen tuoton oletetaan olevan nollan ja näin ollen sijoittaja saa selville kulut koko vakuutuksen säästöajalta. (Simola 2015, 8-13.)

Sijoitusvakuutuksissa etuna on se, että sijoituskohteita voi vaihdella vapaasti vakuutuksen sisällä eikä mahdollisista myyntivoitoista tarvitse maksaa luovutusvoittoveroa. Tämän vuoksi sijoitusvakuutus sopii hyvin sellaiselle henkilölle, joka käy aktiivisesti kauppaa sijoituksillaan. Näihin vakuutuksiin lisätään yleensä myös henkivakuutus kuoleman varalta. Henkivakuutukseen merkitään edunsaajat, jotka saavat kuolemantapauskorvauksen vakuutetun kuollessa. Mikäli henkivakuutusta ei ole, vakuutussäästöt jäävät vakuutetun kuollessa vakuutusyhtiölle. (Simola 2015, 8-13.)

Sijoitusvakuutukset voivat olla joko sijoitussidonnaisia tai korkosidonnaisia vakuutuksia. Ne voivat myös olla näiden yhdistelmiä. Sijoitussidonnaisessa vakuutuksessa asiakas valitsee itse sijoituskohteet vakuutusyhtiön tarjonnasta. Vakuutuksen tuotto muodostuu näiden valittujen sijoituskohteiden arvon kehityksestä. Asiakas kantaa itse riskin sijoituskohteitten arvon pienenemisestä tai kasvamisesta, jolla on vaikutusta vakuutussäästöjen arvon nousuun tai kasvuun. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#).)

Korkosidonnaisessa vakuutuksessa vakuutusyhtiö sijoittaa itse varat, jotka ovat kertyneet maksetuista vakuutusmaksuista. Vakuutuksen ehdoissa on määritelty se, millaista tuottoa vakuutuksen ottaja saa sijoitetuille varoilleen. Tuotto muodostuu yleensä vakuutus sopimuksessa sovitusta korosta sekä asiakashyvityksestä, jonka myöntämisestä päättää vakuutusyhtiön hallitus vuosittain. Uusissa vakuutuksissa tuotto muodostuu yleensä pääosin tai kokonaan asiakashyvityksestä. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#); Simola 2015, 9.)

Sijoittajalle muodostuu riskejä vakuutukseen kytketyistä sijoituksista, mutta riski on myös vakuutusyhtiön konkurssissa. Vakuutusyhtiön konkurssi on erittäin harvinaisen, mutta ei mahdoton. 1990-luvulla vakuutusyhtiöt Apollo ja Kansa tekivät kon-

kurssit. Sen vuoksi sijoittajan kannattaa perehtyä vakuutusyhtiön toimintaan ennen sijoituspäätöksen tekoa, vaikka vakuutusyhtiöiden sääntely ja valvonta onkin tehostunut. Sijoittajalle suuri riski vakuutussijoittamisessa on myös sen verotus. Koska vakuutussijoittaminen on yleensä pitkäaikaista sijoittamista, riskinä on se, että verotus muuttuu sijoittamisen aikana. Lainsäädäntö vakuutuksen tekohetkellä ei vaikuta saadun vakuutuskorvauksen verotukseen. (Simola 2015, 8.)

Sijoitusvakuutuksella saadaan ainakin vielä tällä hetkellä perintöverotuksessa suurimmat edut. Sen takia monet ottavat tämän vakuutuksen näiden hyötyjen vuoksi, koska vakuutuksen kuolemantapauskorvauksella voidaan omaisuutta siirtää verotehokkaasti vakuutetun lähipiirille. Lähipiirillä tarkoitetaan vakuutetun puolisoa tai lapsia. Korvausta ei jaotella tuottoon ja pääomaan. Leski saa verovapaasti korvauksestaan 35 000 euroa, mutta aina kuitenkin puolet. Lapset sekä muut vakuutetun lähipiiriin kuuluvat saavat enintään 35 000 euroa verovapaasti. Ylimenevästä osasta maksetaan perintöveroa. (Simola 2015, 8.)

Pääomatuloveroa maksetaan vain tuotosta ja tästä syystä verotusta voi lykätä nostamalla ensin sijoitetun pääoman ja vasta myöhemmin tuoton. Tällä tavoin sijoittaja pystyy saamaan myös sille osuudelle tuottoa, jonka hän maksaisi normaalisti heti pääomatuloverona. Verotettavasta tuotosta ei saa vähentää luovutusvoittotappioita, mutta nostetusta vakuutuksen tuotosta, josta maksetaan pääomatuloveroa, voidaan vähentää muiden sijoitusten kuluja. Siitä voidaan vähentää myös pääomatulolajin tappioita, joita voivat olla esimerkiksi isot vuokraustoiminnan tappiot. (Simola 2015, 9.)

Myös vakuutuksen varoja voidaan lahjoittaa samoilla rajoituksilla kuin mitä tahansa muitakin varoja, mutta se pitää tehdä vakuutuksen pääomasta. Mikäli vakuutuksen tuottoa annetaan lahjana, lahjansaaja joutuu maksamaan siitä pääomatuloveroa. Sama lahjansaaja voi saada kolmen vuoden välein verovapaasti maksimissaan 3999 euroa. Lahjansaajan ei tarvitse olla sukua vakuutetulle. (Simola 2015, 8.)

Kapitalisaatiosopimukset ovat asiakkaan ja vakuutusyhtiön välisiä sijoitussopimuksia. Ne soveltuvat hyvin pitkäaikaiseen sijoittamiseen, koska sopimukset tehdään aina määräajaksi, yleensä ainakin viideksi vuodeksi. (Kontkanen 2011, 119–120.)

Myös kapitalisaatiosopimuksessa voidaan sijoitusvakuutusten tapaan vaihdella sijoituskohteita ilman, että niiden myyntivoitosta joutuisi maksamaan veroa. Veroa maksetaan vasta kun tuottoa nostetaan kuten sijoitusvakuutuksissakin. Kapitalisaatiosopimukset eroavat sijoitus- ja säästövakuutuksista siten, että niissä ei ole vakuutettuna ketään henkilöä. Tämän vuoksi niissä ei ole sijoitus- ja säästövakuutuksien tavoin lahja- ja perintöverotusetuja. Niistä ei myöskään peritä henkivakuutusmaksua vakuutetun kuoleman varalta ja asiakkaan kuollessa kesken sopimusajan, kuolinpesälle siirtyvät sopimukseen perustuvat oikeudet. Kapitalisaatiosopimukset voivat olla kuitenkin säästö- ja sijoitusvakuutuksissakin joko korkosidonnaisia tai sijoitussidonnaisia sopimuksia tai näiden yhdistelmiä. Huonoa kapitalisaatiosopimuksissa on se, että verotuksessa ei voi vähentää mahdollisia kapitalisaatiosopimuksen tappioita. Myöskään sopimuksen voitosta ei voi vähentää muiden sijoitusten tappioita. Kapitalisaatiosopimukseen sijoittajan kannattaa ottaa sopimuksen kuluista selvää, koska ne voivat vaihdella paljonkin. Myös verotus voi vaihtua pitkän sopimusajan kuluessa. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#); Simola 2014.)

Eläkevakuutuksella täydennetään eläketurvaa joko täydentämällä lakisääteistä eläketurvaa tai aikaistamalla eläkkeelle siirtymistä. (Kallunki ym. 2011, 129). Eläkevakuutuksissa säästäminen on yleensä sidottua, jolloin säästöjä ei yleensä pysty nostamaan ennen eläkeikää. Sekä pitkäaikaissäästämissopimukset että vapaaehtoiset yksilölliset eläkevakuutukset ovat verotuettuja eläkesäästämisen muotoja, jolloin säästösunnan voi vähentää verotuksessa, mutta kun säästövaroja nostaa, sekä säästö pääoma, että tuotot verotetaan pääomatulona. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#).)

Henkivakuutusyhtiöt tarjoavat vapaaehtoisia yksilöllisiä eläkevakuutuksia. Kyseessä on vakuutuksenottajan ja vakuutusyhtiön välinen sopimus säästämisestä eläkeikää varten. Vakuutusyhtiöt myös perivät eläkevakuutusten ylläpitämisestä erilaisia palkkioita ja kuluja. Palkkiot ja kulut peritään yleensä, vaikka vakuutussäästötilille ei kertyisikään tuottoa. Vakuutuksesta ja siihen liitetyistä sijoituskohteista perittävät kulut vaikuttavat verotuksen lisäksi vakuutuksen nettotuottoon, jonka vuoksi niihin kannattaa perehtyä hyvin ennen kuin vakuutussopimuksen solmii. (Eläketurvakeskuksen [www-sivut 2015](#).)

Eläkevakuutuksen tuotto voi olla joko laskuperustekorkoinen tai sijoitussidonnainen. Tässä vakuutuksessa ei myöskään pääomalla ole lakisääteistä talletussuojaa kuten taas pankkitalletuksilla on. Myös muutoksiin sijoituskohteiden valikoimissa kannattaa varautua pitkän säästöajan takia. (Eläketurvakeskuksen [www-sivut 2015](#).)

Tähän säästämismuotoon liittyy riski, joka liittyy siihen, että jos vakuutettu ei eläkään vakuutuksen erääntymishetkellä, säästöt jäävät vakuutusyhtiöön jaettavaksi muille vakuutuksenottajille hyvityksinä. Tämän vuoksi eläkevakuutuksiin liitetään yleensä henkivakuutus eli kuolemanvaraturva, jotta henkivakuutuksesta pystyttäisiin maksamaan säästöjä vastaava korvaus kuolemantapauksessa vakuutetun omaisille. (Finanssivalvonnan [www-sivut 2015](#); Verohallinnon [www-sivut 2015](#).)

PS-tilillä tarkoitetaan pitkäaikaissäästötiliä, jossa säästäjä säästää tulevia eläkepäiviään varten. Se on myös keino siirtää maksettavia pääomaveroja tulevaisuuteen. Säästäjä tekee säästämissopimuksen esimerkiksi rahastoyhtiön, pankin tai sijoituspalveluyrityksen kanssa. Tehty sopimus määrittelee, mihin varat sijoitetaan, miten maksuja maksetaan sekä kuinka paljon riskejä sijoituksissa otetaan. Kun sopimus on tehty, säästäjä aloittaa maksujen maksamisen säästämistilille, josta palveluntarjoaja siirtää ja sijoittaa sijoitetun pääoman erilaisiin sijoituskohteisiin sopimuksessa sovitulla tavalla. Useimmilla palveluntarjoajilla on myös mahdollista se, että sijoittaja saa itse sijoittaa varojaan esimerkiksi osakkeisiin. (PS-tili tarjoaa verohyötyjä...; Veronmaksajain keskusliiton [www-sivut 2015](#).) Näin on esimerkiksi Danske Bankissa. Siellä säästäjä voi avata sopimuksen valitsemallaan summalla joko pienissä erissä tai kerta sijoituksena. Sijoituskohteet voi valita itse ja niitä voi myös vaihdella säästämisaikana. (Danske Bankin [www-sivut 2015](#).)

PS-tilin huono ominaisuus on se, että vaikka tilin varat ovatkin säästäjän omaisuutta, tämä voi nostaa varat vasta eläkeiässä, koska käyttöoikeus varoihin on PS-sopimuksen mukaan ainoastaan palveluntarjoajalla. Yleinen vanhuseläkkeeseen oikeuttava eläkeikä ennen 1.1.2013 solmituissa sopimuksissa on 63 vuotta. Tämän lisäksi vaaditaan, että säästetty varallisuus nostetaan silloin kun se on mahdollista 10 vuoden tai tätä pidemmän ajan kuluessa. 1.1.2013 jälkeen solmittujen sopimuksien vanhuuseläkkeeseen oikeuttava ikä on tällä hetkellä 68 vuotta. Mikäli haluaa nostaa säästöjään ennen eläkeikää, säästöajan verovähennyksien hyötyjä karsitaan korotta-

mallalla nostojen verotusta. Nostaminen on mahdollista vain erityistapauksissa, joita voivat olla esimerkiksi säästäjän työkyvyttömäksi joutuminen tai avioerotilanne. (PS-tili tarjoaa verohyötyjä...; Veronmaksajain keskusliiton www-sivut 2015.)

PS-tilin tuottoja ei veroteta säästöaikana. Vasta nostovaiheessa säästäjä joutuu maksamaan veroa säästö pääomasta ja sille muodostuneesta tuotosta. Tästä muodostuu riski sille, että koska säästäminen kestää monta vuotta, säästämisen loppuessa myös verolainsäädäntö on voinut muuttua melkoisesti. Sijoituksiin liittyviä tappioita tai PS-tilin kuluja ei voi vähentää verotuksessa. Valtio tukee PS-säästämistä ja vapaaehtoista eläkevakuutussäästäjää verovähennyksillä. Verovähennys voi olla enintään 1650 euroa vuodessa. Maksimivähennyksen voi saada silloin, jos on säästänyt PS-tilille ja/tai vapaaehtoiseen eläkevakuutukseen vuoden aikana yhteensä 5000 euroa sekä verotettavat pääomatulot ylittävät 30 000 euroa. Verovähennys tehdään ensimmäisenä pääomatuloista, joita voivat olla esimerkiksi myyntivoitot sekä osingot. Vähennyskelpoisia ovat myös säästäjän omat sekä puolison tekemät PS-tilin maksut. Mikäli henkilöllä ei ole pääomatuloja tai ne eivät riitä maksujen vähentämiseen, 30 prosenttia vähentämättä jääneestä summasta voidaan vähentää erityisenä alijäämähyvityksenä ansiotulosta menevästä verosta. Jos vakuutetulla itsellään ei ole tarpeeksi ansiotuloista määrättyjä veroja, alijäämähyvitys vähennetään automaattisesti puolison verotuksessa. Se millaisen tuoton ja veroedun säästäjä saa, selviää vasta säästöajan lopussa. (PS-tili tarjoaa verohyötyjä...; Veronmaksajain keskusliiton www-sivut 2015.)

Mikäli PS-säästäjä kuolee, hänen tilinsä säästöt siirtyvät testamentinsaajalle tai kuolinpesälle. (Kontkanen 2011, 125). Ensin säästöt verotetaan sen mukaan, mikä on niiden arvo kuolinhetkellä joko kuolinpesän tai testamentinsaajan pääomatulona. Tämän jälkeen se mitä on jäänyt jäljelle, verotetaan perintönä perintöverotuksessa. (PS-tili tarjoaa verohyötyjä...; Veronmaksajain keskusliiton www-sivut 2015.)

### 3.10 Muut sijoituskohteet

Omaa kesämökkiä voi vuokrata ja saada siitä lisätuloja. Toisille mökin omistaminen ja sen vuokraaminen voi olla myös ensisijainen tulonhankkimiskeino. Mökin vuok-

raamisessa riskejä voi aiheutua siitä, että mökki ei ole tarpeeksi houkutteleva ja tämän vuoksi omistaja tai välittäjä ei saa hankittua mökille vuokralaisia. Myös mökin sijainnilla on väliä. Vesistön lähellä oleva mökki on yleensä houkuttelevampi kuin pelkkä kuivan maan mökki. (Arveli 2015, 39–41.)

Vuokratulot katsotaan veronalaisiksi pääomatuloiksi, joista on mahdollista tehdä tietynlaisia vähennyksiä. Tulonhankkimiskuluiksi hyväksytään vain ne kulut, jotka kohdistuvat vain vuokrauskäytössä olevaan omaisuuteen. Koska vuokraamisesta aiheutuu vuokraajalle monia kuluja, suoraan vuokraamisesta aiheutuvat kulut voidaan vähentää kokonaan huolimatta siitä, että asunto olisikin välillä tyhjillään. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi välittäjäkulut sekä markkinointikustannukset. Kesämökin vuokrausta vastaavalta osalta vähennyskelpoisia kuluja ovat esimerkiksi auraukulut, kiinteistövero, rakennuksesta tehtävät poistot sekä jätehuoltomaksut. Myös lainan korot ovat vähennyskelpoisia tulonhankintaa vastaavalta osalta, mikäli vuokrattava kohde on rahoitettu lainarahalla. (Arveli 2015, 39–42.)

Sijoittaa voi aina myös esimerkiksi taiteeseen. Esimerkiksi Suomen valtio omistaa yli 35 000 taideteosta, jotka kuuluvat kansallisgallerian kokoelmiin. Kokoelma on Suomen kansallisomaisuutta. (Kansallisgallerian [www-sivut](http://www.kansallisgalleria.fi) 2015.)

Taiteeseen sijoittamista miettivän kannattaa satsata etenkin maalauksiin ja veistoksiin. Edulliseen taidegrafiikkaan ei kannata sijoittaa, koska niiden hinnat eivät vuosien kuluessa paljoakaan nouse tai laske. Sijoittaa kannattaa mieluummin uskottaviin teoksiin ja taitelijoihin, joilla on sisältö ja tekniikka hallussa. Koska taiteilijan uskottavuus on yleensä sattumankauppaa, markkinoita kannattaa seurata samalla tavoin kuin osakkeisiin sijoittaessakin. Jos kyse on aloittelevasta taiteilijasta, tämän ura voi mennä eteenpäin näyttelystä merkittävässä galleriassa, taulujen saamisesta suureen tapahtumaan tai Helsingin Sanomien hyvästä kritiikistä. Yleensä myös yhden institution tunnus, esimerkiksi tunnetun säätiön apuraha auttaa tässä asiassa ja monet ammattilaiset alkavat seurata taiteilijan teoksia. Mikäli taiteilijan teokset ovat nyt haluttuja, ovat ne yleensä sitä myös tulevaisuudessa. Jos taiteilija on saanut apurahan ja hyvän arvion, kannattaa taiteilijan teos ostaa heti, koska hinnat nousevat nopeasti. Vaikka taiteilijan uran alkupuolen teokset ovat yleensä halutuimpia, silti monen teoksen arvo pienenee ajan myötä. Nykyaikalaisten taiteilijoiden teosten arvo jatkaa nousuaan

vain noin yhdellä kymmenestä. Nykytaidetta pidetään hyvin pitkäaikaisena sijoitusmuotona, jossa rahat ovat yleensä kiinni ainakin 30 vuotta. Kansainvälisen maineen saavuttaneiden taiteilijoiden teoksia ei kannata hautoa Suomessa, vaan niistä voi saada jopa kaksin- tai kolminkertaisen hinnan isoissa metropoleissa mikäli tekijällä vain riittää nimeä. (Kanniainen 2010.)

Taiteeseen sijoittavan kannattaa ottaa muutamia asioita selville ennen ensimmäisen teoksen ostoa. Etenkin signeerauksella on merkitystä taiteeseen sijoittavalle. Taiteen keräilyä harrastavalle teoksen signeerauksella ei ole niinkään suurta painoarvoa toisin kuin taidesijoittajille, joille kaikki tärkeä kiteytyy teoksen signeeraukseen. Tämän vuoksi työssä täytyy olla signeeraus ainakin teoksen takapuolella, mikäli taidetta ollaan hankkimassa sijoitusmielessä. Myös grafiikassa eli kopiotaiteessa pitää aina olla signeeraus. Uniikiksi tämän taiteen tekee taitelijan oma signeeraus. (Laitinen-Littorin 2015, 53.)

Koska vääriä signeerauksia esiintyy taidemarkkinoilla, taidesijoittajan kannattaa olla erittäin huolellinen ennen teoksen ostoa. Ennen ensimmäistä ostopäätöstä olisi hyvä, jos teosta näyttäisi alan asiantuntijalla. Tämä sen vuoksi, koska eri taiteilijoiden tuotantoon perehtyneet asiantuntijat pystyvät parhaiten tunnistamaan näiden taiteilijoiden signeeraustyyliä eri kausina. He pystyvät myös tunnistamaan tavallisesta poikkeavat tyylit. Koska monet väärennetyistä signeerauksista ovat todella hyviä, niitä voi olla joskus melkein mahdotonta itse arvioida väärennetyiksi ilman todistusaineistoa, joka voi olla esimerkiksi konservaattorin infrapunalamppu tai taiteilijan kirjeenvaihto. Taidetta kannattaa ostaa kauan alalla olleelta ammattikauppiaalta tai arvostetusta galleriasta. (Laitinen-Littorin 2015, 47, 53.)

Arvokkaalle taideteokselle kannattaa ottaa arvotavaravakuutus, joka korvaa ennalta arvaamattomat ja äkilliset vahingot kaikkialla maailmassa. Taiteeseen sijoittavan kannattaa myös ottaa huomioon se, että sijoitettavasta taiteesta ei saa tuottoa samalla tavalla kuin muista sijoituskohteista kuten esimerkiksi osakkeista saa osinkoa. (Osuuspankin [www-sivut](#) 2015.) Kun sijoittaja on myymässä arvokkaita taidesesineitä tai arvotaulujaan, ne eivät kuulu varsinaiseen koti-irtaimistoon ja sen vuoksi niistä maksetaan pääomatuloveroa. (Verohallinnon [www-sivut](#) 2015).



Metsä on pitkäaikainen ja turvallinen sijoituskohde, jonka suosio on viime aikoina kasvanut. Yleensä metsää ostavat sellaiset henkilöt, joilla on sitä jo ennestään. Metsätilaa ostaessa kannattaa kohteesta ja markkinoista hankkia tarvittavat tiedot etukäteen. Parhaimmat tuottomahdollisuudet ovat nuorissa metsissä ja nopeaa metsän arvokasvua saadaan harvennushakkuiden ja hoitotöiden jälkeen. Riskejä metsille aiheutuu metsätuhoista, puun hinnan vaihteluista sekä metsän taloudellisen käytön rajoitteista. Näistä riskeistä voidaan hallita luonnon aiheuttamia riskejä ottamalla niitä varten vakuutus. Koska metsästä saadaan korkeampaa tuottoa kuin muista sijoituksista, myös sen riskit ovat suuremmat ja sen takia sitä voidaankin verrata yhtä riskiseksi sijoitukseksi sijoitusasunnon kanssa. (Osuuspankin [www-sivut 2015.](#))

Metsän omistajaa verotetaan myyntitulojen mukaan. Pääomatuloksi katsotaan esimerkiksi puun myynnistä sekä vakuutuskorvauksista saadut tulot. Metsätalouden kulut voi vähentää näistä tuloista. Mikäli tuloja syntyy menoja enemmän, joutuu tulosta maksamaan veroa, jos taas menoja on enemmän kuin tuloja, syntyy siitä metsätalouden alijäämää, jonka voi vähentää muista ansio- ja pääomatuloista. Myös arvonalisäverorekisterissä oleville metsänomistajille on omat sääntönsä. (Metsälehdessä [www-sivut 2015.](#))

## 4 ASUNTOSIJOITTAMINEN

### 4.1 Erilaiset asuntosijoittajat

Asuntosijoittajia on hyvin erilaisia, koska asunto on sopiva sijoituskohde moneen eri elämäntilanteeseen. Monet perinnön saajat miettivät, mihin rahat voisi järkevästi sijoittaa. Sen vuoksi osa heistä ostaakin oman sijoitusasunnon saamallaan rahoilla. Myös nuoret ovat yhä enemmän kiinnostuneita asuntosijoittamisesta. Pienelläkin alkupääomalla on helppoa päästä alkuun. Alhaiset korot voivat tosin vääristää kuvaa siitä, että sijoittaminen olisi helppoa. Tosin nuorilla on riskinotto-kykyä ja aikaa odotella, että sijoituksen arvo nousee. Tyypillisiä asuntosijoittajia ovat myös viisissäkymmenissä olevat naiset. (Sijoitusasunto mukana elämän...)

Työssäkäyvät nuoret taas saattavat ostaa yhteisen asunnon ja jos toisella on oma koti, se saatetaan laittaa vuokralle. Myös yhdessä ostettu asunto saatetaan laittaa vuokralle kun halutaan ostaa isompi asunto. Tai jos perhe kasvaa ja tarvitaankin lastenhoitajaa tai halutaan, että omat vanhemmat halutaan asumaan lähemmäksi, voidaan itselle pieneksi jäänyttä asuntoa käyttää tähän tarkoitukseen. Tilanne voi olla myös toisin päin. Vanhemmat ja isovanhemmat ostavat asuntoja odottamaan, että lastenlapset tulisivat aikuisiksi. Kaikki eivät pysty hankkimaan asuntoa etukäteen. Sen takia usein kun omat lainat on jo melkein maksettu pois ja lapset ovat aikuisuuden kynnyksellä, hankitaan sijoitusasunto lapsen käyttöön opiskelujen ajaksi. Tämän jälkeen sijoitusasunnon voi laittaa vuokralle. (Sijoitusasunto mukana elämän...) Huonoa tässä on se, että siltä ajalta kun asunto ei ole vuokrattuna, asunnosta ei synny vuokratuloja lainkaan tai niiden määrä on vähäinen. Jos asunto on rahoitettu lainalla, lainan korkoja ei saa vähentää verotuksessa, jos vuokra, jota asunnosta maksetaan, on selvästi alueen hintatasoa pienempi. (Ranta-aho 2014, 22.)

Suomen väestön ikääntyminen vaikuttaa siihen, että moni hakee juuri sijoitusasunnosta vanhuuden turvaa. Tämän vuoksi lisäeläkettä lähdetään tavoittelemaan vuokratulosta. Tähän vaikuttaa se, että monet eivät ole vakuuttuneita julkisen eläketurvan riittävydestä ja sijoitusasunnosta saatavat tulot täydentävät mukavasti saatavaa eläkettä. Vuokratuloja pystyy käyttämään tarvittaessa myös silloin, jos sijoittaja haluaa käyttää yksityisen sektorin hoivapalveluita. (Sijoitusasunto mukana elämän...)

#### 4.2 Millä tavoin aloitteleva asunnon ostaja löytää edullisen asunnon

Asuntosijoittajaksi haluavan kannattaa ensin seurata markkinoita, koska vain sillä tavoin sijoittajalle muodostuu tarvittava näppituntuma. On tärkeää oppia tuntemaan eri kaupunkien eri alueet ja korttelit. (Suomen vuokranantajien jäsentiedote 2013.) Tämä sen vuoksi, että sijoitusasuntoa ei aina tarvitse ostaa esimerkiksi Kalliosta, vaan hyviä kohteita on myös pääkaupunkiseudun kehysalueilla. Toki hyviä kohteita löytyy myös muualta kuin pelkästään pääkaupunkiseudulta ja sen kehysalueilta. Mikäli paikallistuntemusta ei ole, erehtyminen on helppoa ja sijoittaja ostaakin houkuttelevan alueen vierestä, joka on mikrosijainniltaan paljon huonompi. (Järki palaa sijoitusasuntoihin 2015.) Mikrosijainti tarkoittaa sitä, missä kadunkulmassa talo tark-

kaan ottaen sijaitsee. (Suomen vuokranantajien jäsentiedote 2013). Jotta välttyisi erehdyksiltä, asuntoilmoituksia ja vuokramarkkinoiden toimivuutta kannattaa seurata. Kun lupaava alue on löytynyt, varsinkin aloittelijan kannattaa seurata ainakin kolme kuukautta vuokramarkkinoita ja kauppvoja ennen lopullista päätöstä. Tällä tavoin sijoittaja oppii markkinalogiikan sekä sen, miten erotellaan hyvät ja huonot kohteet. Tällä tavoin sijoittaja löytää halvan sijoitusasunnon, joka on edullinen hyvästä syystä. Riskinä tässä on se, että kun sijoittaja oppii tuntemaan alueen, hän ostaa seuraavankin asunnon tältä alueelta. Tällöin sijoituksien riskien hallinnassa oleva hajautus ei ole ihanteellinen. (Järki palaa sijoitusasuntoihin 2015.)

#### 4.3 Vuokratuoton suuruus

Asuntoa ostaessa kannattaa laskea sen tuleva vuokratuotto. Sijoitusasuntoa ei saa ostaa samalla tavalla kuin omaa asuntoa, vaan sen pitää perustua hyvään tuottoon. (Vuokraturvan [www-sivut](#) 2015.) Vuokratuotolla tarkoitetaan asunnosta saatavaa kassavirtaa eli juoksevaa tuloa. Tulon suuruus riippuu asunnon ostohinnasta, vuokrasta, veroista sekä asunnon muista kuluista. Myös asunnon kulumiseen, tuleviin peruskorjauksiin sekä tyhjiin kuukausiin on hyvä kiinnittää huomiota. (Asuntosijoittajan opas 2014.) Tuottoa laskiessa tuottokaavaan kannattaa laskea mukaan esimerkiksi yksi tyhjä kuukausi, huomioida remonttivara, joka koskee asunnon yleistä ylläpitoa sekä taloyhtiön isoja remontteja, laskea vuokratuotto pienimmällä vuosivaihtelun vuokratasolla sekä ottaa huomioon myös korkojen nousu mikäli asunto on rahoitettu osaksi pankkilainalla. Korko on hyvä laskea tämän hetkistä korkoa paljon suuremmalla korkoprosentilla, esimerkiksi viidellä prosentilla. Remonttivarana voi pitää asunnon ylläpidon osalta esimerkiksi yhtä prosenttia asunnon arvosta vuotta kohden. Taloyhtiön remonttivara riippuu kunnossapitotarveselvityksestä, talon iästä ja korjaushistoriasta ja se voi olla 500–800 euroa per neliö. (Suomen vuokranantajien [www-sivut](#) 2015.)

Ennen asunnon ostamista kannattaa tarkistaa myös alueen vuokrataso, koska asuntosijoittamiseen liittyy vuokratasoriski, joka voi toteutua, jos vuokranantaja pyytää liian suurta vuokraa asunnosta. (Orava & Turunen 2013, 204, 206.) Sijoitusasunnoissa vuokratuotto vaihtelee kolmen ja kymmenen prosentin välillä, mutta viiden prosentin

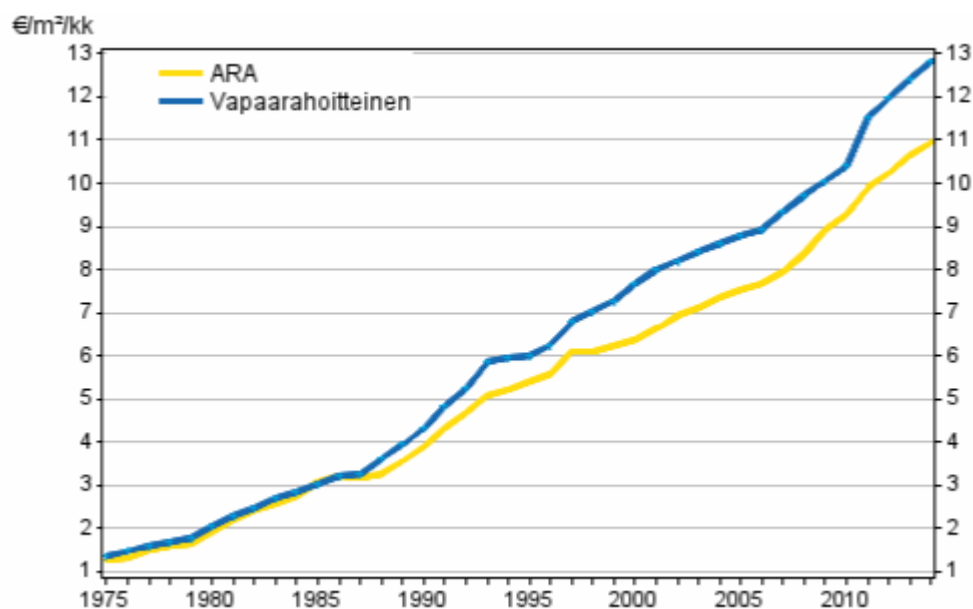
tuottoa pidetään sellaisena, johon olisi hyvä pyrkiä. Vuokratuotto voidaan laskea monella eri tavoilla ja sen laskemiseen ei ole yhtä ainoaa tapaa. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2015.)

Vuokratuotto voidaan laskea esimerkiksi näin:

$$\frac{(\text{kuukausivuokra-vastikkeet}) \times (100 - \text{pääomatulovero } \%) \times 12 (\text{kuukausien määrä})}{\text{velaton ostohinta} + \text{remontit} + \text{varainsiirtovero}} \quad (\text{Lähde: Suomen vuokranantajat})$$

Tässä laskelmassa ei oteta huomioon esimerkiksi taloyhtiön tai sijoittajan lainojen vaikutusta, joten se antaa vain suuntaa antavan tuloksen. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2015).

Taulukossa 2. on kerrottu vapaarahoitteisten eli yksityisten asuntosijoittajien neliövuokrien kehitys koko maassa vuosina 1975–2014. Vuonna 2014 keskineliövuokra yksityisten henkilöiden vuokraamissa vuokra-asunnoissa oli 12,84 euroa neliöltä koko maassa. Pääkaupunkiseudulla keskineliöhinta oli 16,82 euroa neliöltä ja 10,92 euroa neliöltä muualla maassa. (Tilastokeskuksen www-sivut 2015.)



Taulukko 2. Keskimääräisten neliövuokrien (€/m<sup>2</sup>/kk) kehitys koko maassa vuodesta 1975 vuoteen 2014 (Lähde: Tilastokeskus)

#### 4.4 Asunnon hinta

Asuntojen hintoihin vaikuttavat tällä hetkellä korkojen alhaisuus sekä pidentyneet laina-ajat. Pienten asuntojen hinnat ovat tällä hetkellä korkealla ainakin niissä kaupungeissa, joissa asunnoista kilpailevat sekä oman asunnon etsivät, että asuntosijoittajat. Niin kauan kuin näin on, asuntojen hinnat nousevat. (Harju 2015.) Kun taloudessa koittavat huonot ajat, asuntojen hinnat laskevat, koska ihmisillä ei ole varaa ostaa niitä. Tämä vaikuttaa myös sijoitusasunnon arvoon. (Harju 2015; Nyman, Käyhkö, Lönnqvist, Savolainen, Stormbom, Valkonen, & Valtonen 2012, 150.)

Toki asunnon hintaan vaikuttaa moni muukin asia kuten esimerkiksi se, että Suomessa omistusasumista tuetaan monilla eri keinoilla ja tästä syystä asuntojen hinnat nousevat. Tällä on vaikutusta myös asunnon vuokraamisesta saatavaan tuottoon. Omistusasumista tuetaan esimerkiksi asuntovelan korkojen vähennyksillä, ASP-asuntolainoilla sekä oman asunnon myyntivoiton verottomuudella. (Nyman ym. 2012, 149.) Vuoden 2015 hallitusohjelman mukaan asuntolainojen korkovähennys-oikeutta leikataan 10 prosenttiyksiköllä vuosittain vaalikaudella 2016–2019. Vielä tänä vuonna korkovähennys on 65 prosenttia, mutta esimerkiksi vuonna 2019 se on tippunut 25 prosenttiin. (Petäinen 2015.)

Asuntomarkkinoilta voi varmasti löytyä asunnon, joka on sopivanhintainen ja jonka hinta ei ole ylihinnoiteltu ja sen vuoksi asunnon etsimiseen kannattaa käyttää aikaa. Jos asunnon hinta on hyvin alhainen, kannattaa ottaa selvää mistä hinnan alhaisuus johtuu. Asunnot, joihin ei ole vielä tehty remontteja voivat olla halpoja toisiin samanlaisiin verrattaessa. (Ranta-aho 2014, 24.) Joskus myös esimerkiksi perikunnat voivat myydä asuntoja halvemmalla hinnalla asunnon oikeaan arvoon nähden. (Orava & Turunen, 2013, 55).

#### 4.5 Miten asuntosijoittamista verotetaan

Vuokratulosta voidaan vähentää asunnon vuokraukseen liittyvät kulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi hoitovastike, vakuutusmaksut, sähkö-, vesi- ja lämmityskulut sekä vuosikorjauskulut. (Verohallinnon www-sivut 2015.) Vuosikorjaus tarkoittaa sitä,

että asunto palautetaan alkuperäistä vastaavaan tilaan, uusimalla esimerkiksi keittiön kaapit tai maalaamalla seinät uudelleen. (Veronmaksajain keskusliiton [www-sivut 2015](#)). Vuosikorjauksesta aiheutuneet kulut saa vähentää vasta asunnon vuokraamisen jälkeen. Vähennys kattaa materiaalit ja ostetun työn. Omaan työn osuutta ei saa vähentää. (Alaja 2015.) Myös tulonhankkimisesta aiheutuneet kulut voi vähentää vuokratulosta siitä lähtien kun vuokrauskohde luovutetaan vuokrauskäyttöön. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi vuokrausilmoitukset lehteen tai nettiin tai vuokrattavasta kohteesta välittäjälle annetut toimeksiannot. Kulut pitää vähentää niiden maksuvuonna ja niistä saa vähentää vain sen osan, joka kohdistuu asunnon vuokrattuun osaan. Vuokrattavan asunnon remonttikuluista ei myönnetä kotitalousvähennystä. (Verohallinnon [www-sivut 2015](#).)

Heti asunnon oston jälkeen ennen sen vuokraamista tehtyjä korjauksia ei voida vähentää vuokratuloista, vaan ne lisätään osaksi huoneiston hankintamenoa. Korjauskulut voi vähentää kuitenkin silloin, jos asuntoon teetetään remontti asunnon ollessa tyhjiään edellisen vuokralaisen lähdön jälkeen ennen kuin uusi vuokralainen muuttaa asuntoon. Asunnon peruskorjauksesta syntyneet kulut vähennetään vuotuisin tasapoistoin vaikutusaikanaan 10 vuoden kuluessa. Peruskorjaus tarkoittaa sitä, että asuntoa muutetaan paremmaksi, mitä se oli aikaisemmin. Perusparannuksia ovat esimerkiksi parvekkeen lasittaminen ensimmäistä kertaa tai kylpyhuoneen tapetin korvaaminen kaakeleilla. (Veronmaksajain keskusliiton [www-sivut 2015](#).)

Myös sijoitusasuntoon otetun lainan korot voi vähentää asunnon vuokrasta sekä muista saajan pääomatuloista. Verovähennyksien jälkeen jäljelle jäävää vuokratuloa eli voittoa verotetaan pääomatuloveroprosentin mukaan, joka on tänä vuonna 30 % 30 000 euroon asti ja siltä ylittävältä osalta 33 %. Mikäli tulos on negatiivinen, voidaan 30 % tästä alijäämästä vähentää ansiotulojen verosta. Pääomatuloista voidaan vähentää myös sijoitusasuntoon liittyvät lainan sivukulut. (Verohallinnon [www-sivut 2015](#).)

Verotuskäytäntöihin kannattaa tutustua, koska ne on hyvä oppia tuntemaan jotta niitä pystyy hyödyntämään koska verottaja ei tarjoa niitä kenellekään erikseen. Esimerkiksi pääomavastikkeista, joita ovat remonttia varten otetut korjausvastikkeet, vähennykset voidaan tehdä siten, että jos korjausvastike on tuloutettu eli luettu tuloksi

taloyhtiön kirjanpidossa, saa vastikkeen vähentää vuokratulosta. Jos taas korjausvastike on rahastoitu yhtiön kirjanpidossa, sitä ei saa vähentää, mutta se lisätään osakkeiden hankintamenoon ja sen voi vähentää vasta asuntoa myydessä. (Alaja 2015.)

Sijoitusasunnon ostaja maksaa myös varainsiirtoveroa, joka on 2 prosenttia velattomasta myyntihinnasta ja se pitää maksaa kahden kuukauden kuluessa siitä, kun kauppakirja on allekirjoitettu. Jos sijoittaja haluaa joskus myydä ostamansa asunnon, hänen pitää maksaa myyntivoitosta pääomatuloveroa. Tämän veron voi välttää sillä, että asunnossa asuu itse kaksi vuotta. Myyntivoitto on myyntihinnan ja hankintahinnan eli ostohinnan välinen erotus. Asunnon hankintahinta tarkoittaa sitä ostohintaa, jonka on aikoinaan maksanut asunnosta. Myyntihinnasta vähennetään myös asunnon myyntiin ja hankintaan liittyvät kulut. Tällaisia kuluja ovat esimerkiksi varainsiirtovero asuntoa hankittaessa ja kiinteistövälittäjän palkkio asuntoa myydessä. Jos taas asunto on saatu lahjana tai perintönä, hankintahinta on sama kuin verotusarvo jota on käytetty lahja- ja perintöverotuksessa. Hankintahinnan laskemisen sijasta on mahdollista käyttää myös hankintameno-olettamaa. Jos asunnon on sen myyntihetkellä omistanut yli 10 vuotta, hankintameno-olettama on 40 prosenttia, jos taas alle 10 vuotta, se on 20 prosenttia. (Verohallinnon www-sivut 2015.)

#### 4.6 Asuntorahastot

Sijoittajan ei ole pakko ostaa omaa asuntoa vaan hän voi myös sijoittaa asuntorahastoihin. Asuntorahastot ovat tarkoitettu usean vuoden sijoittamiseen kuten asuntosijoittaminenkin. Rahastoihin sijoittaminen on helppoa, koska sijoittajan ei itse tarvitse huolehtia vuokrasuhteista sekä asuntojen ylläpidosta. Vaikka sijoittajan riski pieneneekin verrattaessa sitä oman sijoitusasunnon hankkimiseen, pitää rahastoon sijoittavan olla tarkkana ja vertailla eri rahastoja koska asuntorahastot ovat keskenään sekä sijoituspolitiikaltaan, että niiden rakenteelta hyvin erilaisia. (Simola 2013.)

Monet pankit tarjoavat omia asuntorahastojaan. Esimerkiksi S-Pankki tarjoaa S-Asuntorahastoa, joka sijoittaa pääasiassa Suomen kasvukeskuksissa sijaitseviin pieniin vuokra-asuntoihin. Rahasto ostaa valmiiksi vuokrattuja asuntoja edullisesti valmiina kokonaisuuksina ja rakennuttaa tämän lisäksi uudistuotantoa. Tähän rahastoon

voi alkaa sijoittamaan jo 200 euron minisijoituksella. Rahasto-osuuksia voi ostaa tai myydä neljä kertaa vuodessa. Esimerkiksi osto eli merkintätoimeksianto kannattaa tehdä mahdollisimman lähellä merkintäpäivää, koska siirretyille varoille ei muuten kerry korkoa. Tähän rahastoon kuuluu myös erilaisia kuluja joita ovat hallinnointipalkkiot, merkintäpalkkiot sekä lunastuspalkkio, jonka suuruus on kiinni sijoitusajan pituudesta. (S-Pankin [www-sivut](#) 2015.)

Orava Asuntorahasto taas on osakeyhtiömuotoinen asuntorahasto eli REIT, joka sijoittaa vuokra-asuntoihin keskisuurissa ja suurissa kaupungeissa. Rahasto vuokraa ja omistaa asuntoja sekä toimitiloja. (Orava asuntorahaston [www-sivut](#) 2015.) Se listautui pörssiin vajaa kaksi vuotta sitten ja sen tuloa ei veroteta. (Lassila 2015). Osinkoa rahasto jakaa neljännesvuosittain ja sen määrä pyritään pitämään 7- 10 prosentin vuotuisessa osinkotuotossa. Tämän vuoden alussa asuntorahastolla oli yli 5800 osakkeenomistajaa. (Orava asuntorahaston [www-sivut](#) 2015.)

## 5 ASUNTOSIJOITTAMISEN RISKIT JA RISKIENHALLINTA

Niin tavalliseen elämään kuin sijoittamiseenkin liittyy aina riskejä. Riskillä tarkoitetaan vahingonvaaraa, joka voi mahdollisesti tapahtua. Tällaisia vahingon mahdollisuuksia voidaan etukäteen joko torjua tai vähentää. (Rantala & Pentikäinen 2009, 53, 80.) Myös asuntosijoittaminen sisältää monia riskejä, jotka eivät ole kaikille asuntosijoittajille samanlaisia vaan ne johtuvat esimerkiksi sijoittajan osaamisesta ja kokemuksesta, asuntojen sijainnista, kunnosta ja koosta, velan määrästä sekä vuokralaisten valinnasta. (Orava & Turunen 2013, 197).

Asuntosijoittamisessa riskejä voidaan pienentää samalla tavalla kuin tavallisia osakkeita ostamalla eli hajauttamalla. Asuntosijoittajan kannattaa ostaa useampi asunto eri kaupungeista. Kaikkia asuntoja ei kannata myöskään ostaa samasta taloyhtiöstä tai talotyypistä. Tämä sen vuoksi, että huonokin taloyhtiö voi kehittyä parempaan suuntaan ja hyvä huonoon. Myös asuntosijoittamisessa tuotto ja riski kulkevat käsi kädessä. Esimerkiksi Helsingin kantakaupungissa vuokratuotto voi pysyä neljässä



prosentissa, mutta riski siitä, että asunnon arvo laskisi pidemmän päälle tai se olisi välillä tyhjillään, on pieni. Muuttotappiokunnissa voi saada peräti yhdeksän prosentin vuokratuoton, mutta siellä riskinä ovat asunnon arvon laskeminen ja tyhjät kuukaudet. Sen vuoksi tavallisen asuntosijoittajan kannattaa tyytyä kohtuullisempaan tuottoon alueella, joka on vähäriskinen. Mikäli asuntosijoittaja tavoittelee kovia tuottoja, hänen pitää hankkia suuri määrä asuntoja ja häneltä pitää löytyä myös riskinsietokyky mahdollisten tappioiden kestämiseen. (Järki palaa sijoitusasuntoihin 2015.)

## 5.1 Asuntosijoittamisen riskit ennen asunnon ostamista

### 5.1.1 Asunnon paikkakunta ja sen sijainti

Yleensä asuntosijoittajat ostavat sijoitusasunnon läheltä omaa asuinkaupunkiaan, mutta kannattavammaksi voi osoittautua se, että uskaltaa ostaa asunnon jostakin muusta kaupungista. Lopullinen onnistuminen on silti kiinni asunnon mikrosijainnista ja vuokranantajan omasta ammattitaidosta. Sen takia ennen sijoitusasunnon ostamista kannattaa miettiä sitä, mistä kaupungista ja miltä sijainnilta asunto kannattaa ostaa, koska kaupungilla ja sen sijainnilla on suuri merkitys asunnon arvoon ja siitä saatavaan tuottoon. (Suomen vuokranantajien jäsentiedote 2013.)

Ensimmäistä vuokra-asuntoaan ostavan kannattaakin ensimmäiseksi selvittää asunnon sijaintipaikkakunnan asiat. On hyvä ottaa selville, väheneekö väkiluku tai onko paikkakunta vain yhden suuren työnantajan varassa. Jos näin on, riski on hyvin korkea koska jos paikkakunnan ainoa tehdas lopettaa, kukaan ei tämän jälkeen vuokraa eikä osta asuntoa. Vaikka sijoittaminen perustuisikin pelkkään vuokratuottoon, sijoittaminen ei ole järkevää koska asunnon arvo katoaa. Asunnon pitäisi sijaita myös hyvämaineisella alueella eikä taloyhtiöön saa olla tulossa remonttia. Pieniltä paikkakunnilta voi saada halvalla asunnon, jossa tuotto on todella hyvä niin kauan kuin väkeä ja työtä riittää, mutta tällaisissa asunnoissa on aina muuttotappion mahdollisuus, joka on sijoittajalle kuin myrkkyä. Kasvavalla paikkakunnalla riittää varmasti kysyntää ja sijoituksen arvokin säilyy vähintään. Mutta myös kasvukeskuksissa on huononevia lähiöitä joihin ei kannata sijoittaa. (Lehto-Isokoski 2009, 90–92.)

Sen takia asunnon ostajan kannattaakin vertailla eri kaupunkien tuotto-odotuksia. Kun bruttovuokratuottoon lisätään mahdollinen arvonnousu ja kaupungin erityispiirteet, saadaan asunnosta aivan toisenlainen kuva. Kaupunkikohtaisia erityispiirteitä, joilla voi olla suuriakin tuotto-odotuksia, voivat olla esimerkiksi kotitalouksien tulo-taso, väestönkasvu ja opiskelijoiden määrä. Ammattitaitoiset asuntosijoittajat toimivatkin tästä syystä pitkällä tähtäimellä ja he kiinnittävät sen vuoksi huomiota kaupungin tulevaisuuden näkymiin. Erityisen tarkkana asuntosijoittajan kannattaa olla murrosvaiheessa olevissa kaupungeissa, joissa vuokratuotto voi olla hyvä, mutta joissa riskinä ovat sijoituksen arvon aleneminen sekä tyhjät kuukaudet. (Suomen vuokranantajien jäsentiedote 2013.)

Asuntojen sijainnilla on merkitystä kaupunkikohtaisesti. Mikäli asunto sijaitsee ydinkeskustan ulkopuolella, asunto on helpompi saada vuokrattua, jos siihen kuuluu parveke ja/tai autopaikka. Esimerkiksi Helsingissä ei ole niinkään suurta merkitystä sijaitseeko asunto ydinkeskustassa. Enemmän merkitystä on sillä, että asunto sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien äärellä. (Ranta-aho 2014, 23.)

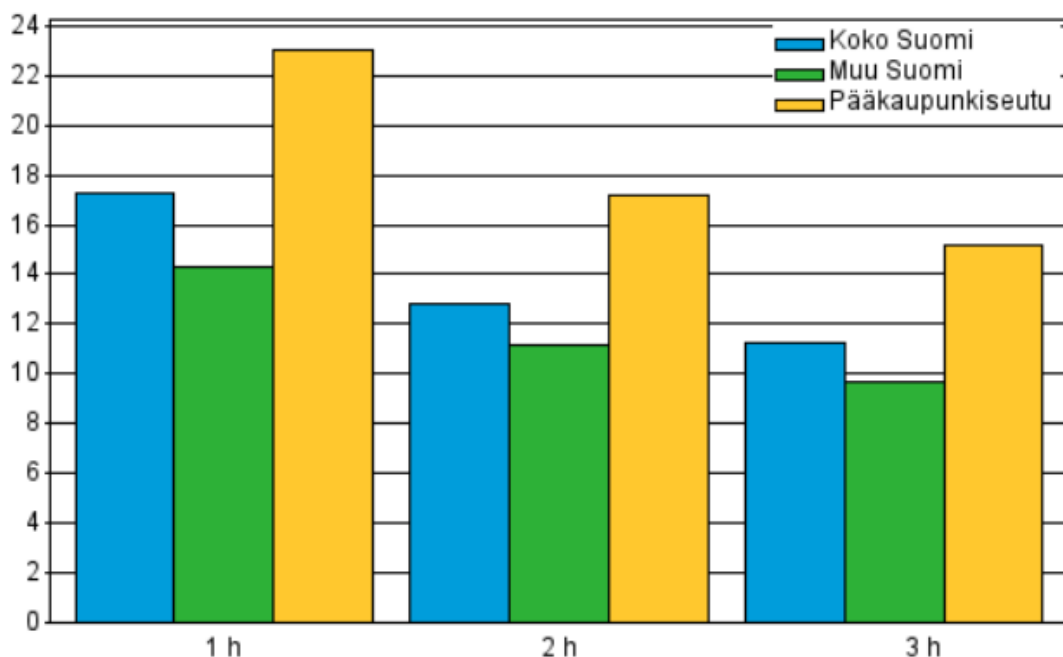
Suomen Vuokranantajien yhdistyksen tekemän tuoreen selvityksen mukaan, jonka on tehnyt Pellervon taloustutkimuksen ekonomisti, varmimmat sijoitusasunnot löytyvät yliopistokaupungeista ja pääkaupunkiseudulta, koska niissä arvo säilyy parhaimmin. Selvityksessä on pyritty etsimään parhaimmat sijoituskaupungit sellaiselle sijoittajalle, joka harkitsee sijoitusasunnon ostamista tällä hetkellä. Tutkimuksessa vertailtiin kaupunkien välillä asunnosta saatavaa bruttovuokratuottoa, asunnon odotettua arvonnousua sekä odotettavia alueellisia kehitystekijöitä. Parhaimmat sijoituskohteet näiden kolmen tekijän mukaan ovat Vaasa, Jyväskylä, Lahti, Kuopio ja Oulu. Huonoiten vertailussa pärjäsivät Kokkola, Rauma ja Kouvola. Selvityksessä vertailtiin toisiinsa 24 kaupunkia. (Arola 2015.)

### 5.1.2 Asunnon valinta

Yksiötä pidetään tavallisesti parhaimpana vaihtoehtona, vaikka niiden neliöhinnat ovatkin yleensä isompia asuntoja isommat. Tämä sen vuoksi, että yksiöillä on parhaimmat vuokramarkkinat. Yksiöistä saa myös paremman vuokran suhteessa yhtiö-

vastikkeisiin koska vuokrat eivät nouse samassa tahdissa kuin neliöt vaikka yhtiövastikkeet kasvaisivatkin. Sen takia 60 neliön kaksioista ei saa kaksinkertaista vuokraa verrattaessa sitä 30 neliön yksiöön. Yleensäkin pienemmät asunnot ovat parempia siitä syystä, että koska taloyhtiöiden remonttikulut menevät yleensä neliöiden mukaan, pienemmän asunnon omistaja maksaa remonteista vähemmän. Esimerkiksi putkiremonteista pienemmän asunnon omistaja maksaa suhteessa selvästi vähemmän kuin suuren asunnon omistaja. He saavat samalla muita halvemmalla uusitun kylpyhuoneen, vaikka kylpyhuoneiden kokoerot asunnoissa ovatkin yleensä varsin pieniä. (Ranta-aho 2014, 20–24.)

Taulukossa 3. uusien vuokrasuhteiden keskineliövuokra pääkaupunkiseudulla oli 18,77 euroa neliöltä kuukaudessa ja muualla maassa keskineliövuokra oli 11,68 euroa. Pääkaupunkiseudulla uusista vuokrasuhteista noin 48 prosenttia oli yksiöiden vuokrasopimuksia ja koko Suomessa yksiöiden osuus oli 45 prosenttia. (Tilastokeskuksen [www-sivut](http://www.tilastokeskus.fi) 2015.)



Taulukko 3. Keskimääräiset neliövuokrat (€/m<sup>2</sup>/kk) vuonna 2014 huoneluvun mukaan uusissa vuokrasuhteissa (Lähde: Tilastokeskus)

Isoa asuntoa pidetään selvästi riskisempänä kuin yksiötä. Tämän takia ainakaan aloittelevan sijoittajan ei kannata ostaa ensimmäiseksi sijoitusasunnokseen isoa asuntoa. Neliömäärän takia kulut kasvavat ja isompaa asuntoa on myös vaikeampi vuokrata. Neliövuokra jää suuremmissa asunnoissa selvästi pienemmäksi kuin pienemmissä asunnoissa. Myös erilaiset remontit, kuten esimerkiksi putkiremontti on suuressa asunnossa hyvin kallis. Isommasta asunnosta on myös vaikeaa päästä eroon, koska niiden myyntiajat ovat kasvaneet ja myyntimäärät laskeneet. Vaikka suurempaa asuntoa voisi vuokrata suurempien tuottojen takia vaikka kimppekämpänä, on se yleensä huomattavasti vaikeampaa kuin pienemmän asunnon vuokraaminen. Koska tällä hetkellä on ostajan markkinat, riskejä ottava asuntosijoittaja voi silti tehdä isosta asunnosta hyvätkin kaupat. (Mustonen 2015.)

Tällä hetkellä ihmiset arvostavat suurempien kotien sijasta asuntoja, jotka ovat laadukkaita. Sen takia laatuun liitetään myös parveke ja autopaikka, jotka vaikuttavat asunnon vuokraamiseen positiivisesti ainakin siinä tapauksessa, jos asunto sijaitsee ydinkeskustan ulkopuolella. (Ranta-aho 2014, 23.) Yleensä vuokralaiset arvostavat myös hyviä palveluita ja liikenneyhteyksiä. Hyvä vuokra-asunto on myös hyvin erilainen kuin missä vuokranantaja itse asuu. Sen takia vuokra-asuntoa ei kannata ostaa ajatellen, että voisi itsekin asua siinä. (Vuokraturvän www-sivut 2015.) Vuokralaiselle riittää se, että talo, jossa asunto sijaitsee on turvallinen ja siisti ja asunto on peruskuntoinen. Myös kuluneen ja vanhan asunnon voi kunnostaa pienellä rahalla ja saada tällä tavoin kohotettua sen ilmettä. (Orava & Turunen 2013, 53.)

### 5.1.3 Taloyhtiön vakavaraisuus ja remonttiriski

Asuntosijoittaja haluaa tietynlaisen tuottoprosentin sijoitukselleen. Tulevan tuoton määrään vaikuttaa paljon se, millaisessa kunnossa taloyhtiö on. Hyvin suuri vastike voi kertoa siitä, että taloyhtiö on voinut joutua korjauskierteeseen vahinkojen vuoksi, joita voivat olla esimerkiksi putkivuodot. Pieni vastike voi taas kertoa siitä, että taloyhtiö on voinut laiminlyödä välittömiä korjauksia ja huoltotoimia. Sijoitusasuntoa etsiessä kannattaa kiinnittää huomiota sijoitusasunnon ikään, koska jos asunto on vanha ja vastike pieni ja esimerkiksi putkiremonttia ei ole vielä tehty, putkiremontin aika voi olla lähellä. Hyvässä taloyhtiössä talous on tasapainossa ja hoitovastike oi-

kealla tasolla. Tämä johtuu siitä, että taloyhtiötä johdetaan ja hoidetaan hyvin, jotta yhtiön arvo säilyisi ja kehittyisi tulevana vuosina. Oikeasuuruksella hoitovastikkeella pystytään kattamaan yhtiön menot sekä tekemään vuosittain pieniä parannuksia sekä korjauksia. (Karismo 2014.) Asunnon ostajan kannattaa kiinnittää huomiota asunnon ulkonäköön, piha-alueiden kuntoon sekä ulkoalueiden valaistukseen, koska nämä kertovat siitä, onko taloyhtiöllä halua pitää talo hyvässä kunnossa. Joskus myös jo rappukäytävästä näkee, että yhtiöstä ei pidetä huolta. (Mistä taloyhtiön asuntojen... 2015.) Hyvän taloyhtiön yleisilme on siisti jolloin yhteisistä tiloista pidetään hyvää huolta. Myös hyvällä hengellä on vaikutusta siihen, onko taloyhtiö hyvä. Riitelevä taloyhtiö ei ole hyvä asia. (Karismo 2014.)

Vuokratuoton laskentaan otetaan mukaan myös arvio siitä, mikä on remonttien euromääräinen osuus. Tulevat remontit aiheuttavat sijoittajalle remonttiriskin ja remonteilla on suuri vaikutus tulevaan tuottoon ja niistä syntyy myös muuta vaivaa asunnosijoittajalle. (Simola 2015, 25.) Myös tyhjiä kuukausien riski lisääntyy. (Orava 2014). Esimerkiksi jos taloyhtiöön ollaan tekemässä putkiremonttia ja viemärit vaihdetaan remontin aikana uusiin, asunnosta joutuu yleensä muuttamaan pari kuukaudeksi pois ja tämä tietää vuokranantajalle tuottojen menetyksiä. Toki remontilla voi olla vaikutusta asunnon arvon nousuun. Sen takia taloyhtiön kuluista kannattaa ottaa selvää. (Kivelä 2014.) Suurimmat rahaa vievät remontit ovat putki-, julkisivu- ja hissiremontit. (Orava & Turunen 2013, 83).

Myös taloyhtiön kokoon kannattaa kiinnittää huomiota. Asunto kannattaa ostaa mieluummin suuresta kuin pienestä taloyhtiöstä, koska pienissä taloyhtiöissä vastikkeet ovat yleensä suuria ja tulevien remonttien neliöhinnat ovat paljon suurempia kuin isommissa taloyhtiöissä. (Orava 2014).

Remonttiriskiä voi pienentää siten, että asunnon ostajan kannattaa perehtyä taloyhtiön isännöitsijäntodistukseen, joka on ostajan kannalta hyvin tärkeä asiakirja eikä esimerkiksi niinkään taloyhtiön tuloslaskelmaan, jota ainakin aloittelevan asunnosijoittajan voi olla vaikea tulkita. (Orava & Turunen, 2013, 209; Simola 2015). Isännöitsijäntodistuksesta selviää, miten paljon taloyhtiössä maksetaan vastikkeita, paljonko taloyhtiöllä on velkaa ja mitä tarkoitusta varten, millä tavoin osakas voi maksaa lainaosuuden, kuuluuko autopaikka tai piha-alue osakkaan hallintaan sekä kuka

on asunnon omistaja. Asunnon ostajan kannattaa selvittää myös isännöitsijäntodistuksesta se, että sijaitseeko taloyhtiö omalla vai vuokratontilla. (Isännöintiliiton www-sivut 2015.) Jos asunto on vuokratontilla, on hyvä tarkistaa milloin vuokra-aika päättyy, koska uudessa vuokrasopimuksessa vuokra voi nousta tuntuvasti joko heti tai vuosien aikana. Yleensä myös vastike on pienempi sellaisissa taloyhtiöissä, jotka sijaitsevat omalla tontilla. Tonttivuokran nousu vaikuttaa siihen, että taloyhtiö joutuu nostamaan hoitovastiketta. (Simola 2015.)

Isännöitsijäntodistuksesta selviävät kaikki 1.7.2010 jälkeen tehdyt remontit. Aiemmin tehtyjä remontteja ei tarvitse siihen merkitä, vaikka taloyhtiö tietäisikin niistä. Siitä kannattaa ensimmäiseksi selvittää, onko taloyhtiö huolehtinut tarvittavista remonteista sekä tehnyt kunnossapitotarveselvityksen. Esimerkiksi asunnossa tehtyyn putkiremonttiin kannattaa tutustua huolella, koska siitä selviää, mitä kaikkea remontin yhteydessä onkaan tehty. Kunnossapitotarveselvitys on lain vaatima ja siinä kerrotaan tulevista remonteista ja niiden ajankohdasta. Se pitää myös olla kaikilla asunto-osakeyhtiöillä. Kunnossapitotarveselvitys voi tarkoittaa listausta kaikista mahdollisista remonteista, jotka saatetaan toteuttaa seuraavan viiden vuoden aikana. Pitkän tähtäimen suunnitelma PTS ulottuu kauemmas tulevaisuuteen, yleensä 10 vuoden päähän. Se perustuu teknisten asiantuntijoiden tekemään kuntoarvioon. Mikäli suunnitelmaa ei ole hyväksytty yhtiökokouksessa, siinä ei ole mukana omistajien näkemyksiä jonka vuoksi remontit voivat joko toteutua tai olla toteutumatta. Korjaukset suunnitelmissa ovat arviointeja, joten ne eivät kerro remontin lopullista hintaa. Isännöitsijältä ja toisinaan myös hallituksen puheenjohtajalta saa tärkeää tietoa taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista. Isännöitsijät eivät välttämättä vastaa kovin innoissaan näihin tiedusteluihin koska he eivät saa siitä työstä palkkaa. Hallituksen puheenjohtajat ovat yleensä maallikoita ja voivat sen vuoksi antaa kysyjälle vääriä tietoja tai pahimmassa tapauksessa johtaa kysyjää harhaan. (Ranta-aho 2014, 24.)

Isännöitsijäntodistuksesta kannattaa myös ottaa selville itse asuinhuoneiston pinta-ala sekä mikä on ostettavan asunnon osuus taloyhtiön veloista. Jos asunto on rakennettu ennen vuotta 1992, sen pinta-alana voidaan käyttää jyvitettyä pinta-alaa, joka tarkoittaa sitä, että vastiketta ei peritä asunnon osalta suoraan sen pinta-alan mukaan, vaan siinä otetaan huomioon asunnon pinta-ala, huoneistotyyppi tai kerros. Maksuperuste voi myös perustua osakkeiden lukumäärään. Tällä tavoin pystytään jakamaan talon

hoito- ja rakennuskustannukset yksittäisille huoneistoille tarpeeksi oikeanmukaisesti. Jyvityksessä suurten asuntojen laskennallinen pinta-ala pienenee ja pienten asuntojen suurenee. Tämän vuoksi myös mahdollisista remonteista joutuu maksamaan enemmän, jos jyvitetty pinta-ala on suurempi kuin asunnon todellinen pinta-ala. Laki ei säätele jyvitysmenettelyä. (ASO-opas 2013, 11; Miksi käyttövastikkeemme on... 2015; Turunen 2014.) Myös yhtiöjärjestys on hyvä selvittää sekä mahdollinen energiatodistus. Yhtiöjärjestyksestä selviää myös, jos pinta-ala on jyvitetty. (Huoneistoketjun www-sivut 2015.)

Jos asunto ja taloyhtiö vaikuttavat hyviltä laskelmien jälkeen, asunto kannattaa käydä katsomassa paikan päällä. Pitkään asuntoja ostaneet voivat ostaa asunnon pelkkiä asunnon kuvia katsomalla, mikäli eteen sattuu unelmakohde, mutta yleensä on suositeltavaa käydä itse asunnossa ja katsoa missä kunnossa se on ja miten se on varusteltu. Itse asunnosta kannattaa tarkistaa, että siellä on pesukoneliitäntä, koska monet haluavat pestä pyykkinsä omassa asunnossa. Jos näin ei ole, hyvä pyykkitupa on ehdoton edellytys. Myös autopaikka ja parveke on hyvä olla silloin, jos asunto sijaitsee kaupungin laidalla eikä keskustassa. Asunnon on hyvä olla myös äänieristetty, koska jos näin ei ole ja kadulta kuuluu sisälle kova melu huonojen ikkunoiden vuoksi, vuokralainen ei välttämättä viihdy asunnossa kovinkaan kauaa. (Orava & Turunen, 2013, 90–91.)

Asunnon ostajan on myös hyvä miettiä, että kannattaako hänen ostaa asunto uudesta vai vanhasta taloyhtiöstä. Uusien taloyhtiöiden asunnot ovat selvästi vanhoja kalliimpia, mutta uusiin asuntoihin ei heti ole tulossa maksettavaksi suuria remontteja. Niissä myös vastikkeet ovat yleensä pienempiä. Yhtiön vanhetessa vastikkeet nousevat koska yleensä uusien talojen laskelmissa taloyhtiön kulurakenne on laskettu yleensä hyvin minimaalisella korjausvaralla. Yhtiön vanhetessa vastike nousee enemmän kuin vanhassa kohteessa. Uudesta asunnosta ei myöskään saa niin hyvää vuokratuottoa kuin vanhemmasta asunnosta, koska uusi maksaa paljon enemmän kuin vanha ja neliöhinta uudessa asunnossa on vanhaa paljon kalliimpi. Uusissa asunnoissa myös vuokrankehitys on heikompi verrattaessa sitä vanhaan kohteeseen, koska taloyhtiön kunto menee uudesta aina heikompaan suuntaan ja viereen voi tulla uusia ja hienompia asuntoja. (Uudisasunto vs. vanha-asunto 2014.) Myös talon energiatehokkuuteen kannattaa kiinnittää huomiota. Yleensä vanhemmissa taloissa läm-

mityskulut ovat uusia taloja suuremmat. (Orava & Turunen 2013, 207–208.) Uusissa asunnoissa varustelutaso on yleensä parempi verrattaessa vanhaan. (Vanhassa vara parempi? 2014). Joissakin vanhoissa taloissa on uusiin verrattaessa huono äänieristys. Huonosti äänieristettyjä asuntoja voi löytyä myös uudemmista taloista. (Öhman 2014.) Yleensä myös vanhemmat asunnot sijaitsevat paremmilla paikoilla kuin uudet, esimerkiksi kaupunkien keskustoissa. (Ahlroth 2015).

#### 5.1.4 Pankkilaina ja korkoriskit

Koska parhaimmat vuokra-asunnot myydään usein nopeasti, rahoitus kannattaa varmistaa etukäteen. (Airaksinen 2009, 32). Asuntosijoittajaksi haluavan pitää olla hoi-  
tanut raha-asiansa hyvin, jotta hän saa pankista tarvittavan lainan. Myös vakituinen työpaikka pitää olla tai muu vakaa tulonlähde. Pitkäaikaiset asuntosijoittajat voivat saada jopa parinkymmenen vuoden lainan niin kuin tavalliset asunnon ostajatkin. Pitkäaikaiseen lainaan on hyvä jättää pelivaraa mahdollisen koron nousun varalle, jonka avulla pystyy pitämään korkomenot maltillisina. Lainan määrään vaikuttaa ostettava asunto, ostaja itse sekä lainaa myöntävän pankin oma luottopolitiikka. (Ranta-aho 2014, 22.) Maltillisella asuntosijoittajalla on velkaa alle 50 prosenttia asuntovallisuuden markkina-arvosta, jolloin myös korkojen nousulla ei ole niin suurta vaikutusta kuin sellaisella, jolla lainaa on huomattavasti enemmän. (Orava & Turunen 2013, 202). Yleensä 70 prosenttia asunnon hinnasta pidetään hyvänä ylärajana velan määrälle. Velan osuutta voi saada myös suuremmaksi, jos sijoittajalla on tarjota lisä-  
vakuuksia. Esimerkiksi Suomen Hypoteekkiyhdistyksellä on tarjottavana erillinen takaus, jonka avulla voi saada peräti 90 prosenttisen takauksen velalle. Edellytyksenä tällaiselle lainalle on se, että pankki pitää tällaisen asunnon arvon laskun riskiä pienenä. Yleensä tällaiset asunnot sijaitsevat kasvavissa kaupungeissa ja hyvin hoide-  
tuissa taloyhtiöissä. (Ranta-aho 2014, 22.)

Helpoimmin pankista saa rahaa sellainen sijoittaja, jolla on myös muuta helposti muutettavaa omaisuutta sen varalle, että vuokratuloja ei synnykään ja korot ja lyhen-  
nykset pitää silti maksaa. Pankit arvioivat myös sitä, miten vuokratulot kehittyvät. Pankin riski rahoittajana kasvaa, jos ostettava asunto sijaitsee esimerkiksi 1970-  
luvulla rakennetussa talossa, johon ei ole tehty vielä yhtään remonttia. Tällöin asun-



non korjauskulut syövät sijoittajan tuottoja. Myös asunnon sijainnilla on väliä. Epävarmuutta tuo myös sellainen asunto, joka sijaitsee kaupungissa, jossa on vain yksi iso työpaikka. Jos tämä yritys meneekin nurin, riski asunnon ja vuokratuoton arvonalaskusta muuttuu todelliseksi. Näin kävi tänä vuonna juuri Salossa. (Ranta-aho 2014, 22.) Koska juuri asuntosijoittamisen tärkeimmät riskit sisältyvät arvон muutoksiin, arvonnousun varaan ei kannata laskea liikaa ainakaan silloin jos asunnon aikoo ostaa osittain tai kokonaan velaksi. (Asuntosijoittamisen riskeistä-hintariski, 2014.)

Kun sijoitusasunto rahoitetaan pankkilainalla, asuntosijoittajan kannattaa miettiä sitä, että miten paljon hän haluaa maksaa ottamastaan lainasta. Tutkitusti edullisin vaihtoehto lainanottajalle on lainan kiinnittäminen lyhyeen viitekorkoon. (Nyman ym. 2012, 146.) Korkoriskiä voidaan siirtää esimerkiksi pankeille tai vakuutusyhtiöille kiinnittämällä korko pitkäksi aikaa, mutta tästä aiheutuu lainanottajalle lisäkuluja. Tältä riskiltä kannattaa suojautua, jos sijoitusasunnosta on rahoitettu yli puolet lainalla. Kiinteäkorkoista lainaa voi saada jopa kymmeneksi vuodeksi. Siinä lainankorko on vaihtuvakorkoista suurempi. Tällaisissa lainoissa myös ehdot ovat jäykempiä kuin pankkien viitekorkoihin tai suoraan markkinakorkoihin sidotuissa lainoissa. Esimerkiksi lainan ennaikainen takaisinmaksu voi tulla tällaisen lainan ottajalle kalliiksi. Sen takia lainan ehtoihin kannattaa perehtyä tarkasti. Lainan voi myös laittaa paloihin eli osan velasta voi sitoa vaihtuvakorkoiseen ja osan kiinteäkorkoiseen. Korkojen nousulle voidaan ottaa myös korkokatto, joka on pankkien tarjoama maksullinen palvelu. Sen avulla lainakorolle voi asettaa ylärajan. Korkokaton voi ostaa lainalle yleensä vain lainan alkuvuosiksi. (Ranta-aho 2014, 22.)

Asuntosijoittajalla kannattaa olla olemassa myös eräänlainen vararahasto, jota voi käyttää tiukan paikan tullen velkataakan keventämiseen. Sen vuoksi onkin hyvä kerätä asuntojen arvoon nähden yli 30 prosenttia rahaa tai muuta helposti rahaksi muutettavaa omaisuutta. Tämä myös keventää sijoittajan henkistä kuormaa ja helpottaa sitä, että sijoittaja voi jatkossa nukkua yönsä rauhassa. (Orava & Turunen 2013, 212.)

### 5.1.5 Vuokratun asunnon osto

Hyviä asuntoja voi löytää myös valmiiksi vuokrattuna, mutta tällaisen asunnon ostamisessa kannattaa olla tarkkana, koska kun asunto myydään vuokrattuna, siirtyy voimassa oleva vuokrasopimus yleensä sellaisenaan asunnon uudelle omistajalle. Tämän takia uudella vuokranantajalla ei ole velvollisuutta eikä oikeutta tehdä uutta vuokrasopimusta. Jos vuokrasopimukseen haluaa tehdä muutoksia, niistä pitää sopia vuokralaisen kanssa. Tämän takia vuokrasopimukseen kannattaa tutustua huolellisesti ennen asunnon ostamista, jotta saa selville millainen vuokralainen asunnossa asuu ja miten hän maksaa vuokransa. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2015.)

Mikäli vuokralainen on ennen luovutussopimusta, esimerkiksi kauppakirjan, allekirjoittamista ottanut asunnon hallintaansa, aikaisemman omistajan tekemä vuokrasopimus pysyy voimassa. Vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa myös siinä tapauksessa, jos luovutussopimukseen on otettu kyseinen maininta vuokrasopimuksen pysyvyydestä. Myös silloin vuokrasopimus sitoo uutta omistajaa, jos vuokraoikeuden pysyvyyden vakuudeksi on vahvistettu kiinnitys ennen kauppaa. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2015.)

Siirtomerkintä tehdään vuokranantajan vuokrasopimuskappaleeseen vuokrasopimuksen siirtämisen merkiksi. Vuokra-asunnon myyjän pitää ilmoittaa vuokralaiselle, että asunto on myyty. Asunnon ostajan taas pitää ilmoittaa vuokralaiselle mitkä ovat ne perusteet, joiden takia hänestä on tullut asunnon uusi omistaja. Samassa yhteydessä ilmoitetaan myös uuden vuokranantajan yhteystiedot sekä uusi vuokranmaksutili. Riskinä on se, että jos vuokralaiselle ei ole ilmoitettu, että vuokranantajan vaihtuu, voi vuokralainen tukeutua vanhalle vuokranantajalle suorittamaansa vuokranmaksuun, jos vuokralainen ei ole muuten tiennyt, että vuokranantaja on vaihtunut. Uuden vuokranantajan kannattaa sopia myös vakuuden siirrosta hänelle. Uusi vuokranantaja voi myös käyttää normaaleja keinoja, mikäli hän haluaa päättää vuokrasopimuksen asunnossa valmiiksi asuvan vuokralaisen kanssa. (Suomen vuokranantajien www-sivut 2015.)

## 5.2 Riskit asunnon ostamisen jälkeen

### 5.2.1 Asunnossa ilmenevät virheet

Ennen vanhemman asunnon ostoa kannattaa myös selvittää, mitä remontteja aikaisemmat omistajat ovat tehneet asunnossa. Sen takia on hyvä verrata isännöitsijäntodistuksen merkintöjä siihen, mitä asunnossa näkee, koska jos todistuksessa ei ole mainintaa esimerkiksi keittiöremontista ja asunnossa onkin täysin uusi keittiö, se on voitu tehdä ilman, että taloyhtiö on tiennyt siitä sekä ilman sen valvontaa. Vaikka taloyhtiö valvoisikin remonttia, se ei silti takaa remontin laatua, mutta sen puuttuminen taas nostaa ostajan riskiä. (Ranta-aho 2014, 24.)

Erittäin tarkkana kannattaa olla myös silloin, jos jonkin huoneen käyttötarkoitusta on menty muuttamaan. Vaatehuoneesta on voitu tehdä sauna tai osa kylpyhuonetta tai keittiö on voitu siirtää makuuhuoneen paikalle. Näitä muutoksia on paljon vanhoissa taloissa. Kaikissa kerrostaloissa ei ole alun perin ollut esimerkiksi lainkaan kylpyhuoneita tai monissa taloissa ne ovat olleet erittäin pieniä. Laadukas kylpyhuone helpottaa asunnon vuokraamista, mutta laajennuksesta voi tulla omistajalle kustannuksia, jos kylpyhuonetta joudutaan korjaamaan myöhemmin. Jos kävisi niin, että esimerkiksi huonot vedeneristykset tai putkivuoto kastelisivat vaatehuoneeseen laajennetun kylpyhuoneen, taloyhtiön kunnossapitovastuuseen kuuluu rakenteiden kuivaaminen, putkien korjaaminen sekä huoneiden palauttaminen alkuperäistä vastaavaan perustasoon. Tilavasta kylpyhuoneesta tulisi siis pieni kylpyhuone ja vaatehuone, jollainen se alun perinkin oli ollut. Jos tämä aiheuttaa ylimääräisiä kustannuksia, niistä vastaa ostaja. Sama pätee myös asuntoon myöhemmin rakennettuun saunaan sekä keittiöön, joka on siirretty uuteen paikkaan. Myyjän kanssa voi yrittää neuvotella näistä korvauksista, mikäli asunnon hallinnanluovutuksesta on kulunut alle kaksi vuotta, koska asunnon omistaja voi tällöin esittää myyjälle vaatimuksia asunnossa ilmenneen virheen vuoksi. Ostaja voi tällöin vaatia kaupan purkamista, ostohinnan alentamista tai vahingonkorvausta. Virheistä pitää silti ilmoittaa kohtuullisessa ajassa, joka on yleensä 3-4 kuukautta. Uuden omistajan on hyvä tietää oikeuksistaan myös asioidessaan taloyhtiön kanssa. Jos asunnon uusi omistaja ilmoittaa kosteusvahingosta taloyhtiölle, hänelle voidaan sanoa, että koska vahinko johtuu edellisen

omistajan remontista, se kuuluu uuden omistajan maksettavaksi, mutta vastuu virheellisestä muutostyöstä ei kuitenkaan siirry automaattisesti uudelle omistajalle. Sen sijaan taloyhtiö voi periä korvauksia remontin tehneeltä omistajalta, mikäli tämä on tehnyt muutostyön huolimattomasti ja siitä on aiheutunut taloyhtiölle vahinkoa. (Ranta-aho 2014, 24.)

### 5.2.2 Vuokratasoriski

Kuukausivuokralla tarkoitetaan vuokraa, jonka vuokralainen maksaa kuukausittain vuokranantajalle. Siihen ei sisällytetä erilliskorvauksia, jotka vuokralainen maksaa käytön mukaan. Tyypillinen esimerkki tällaisesta korvauksesta on vesi, jonka vuokralainen maksaa taloyhtiön käytännöstä riippuen vesimittarin tai henkilöluvun mukaan. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Vuokran määrä on hyvä määritellä perusteellisesti markkinatilanteeseen pohjautuen. Vuokran määrään vaikuttavat asunnon sijainti ja koko sekä asunnon kunto ja varustelu. Myös asuntoon odotettavissa oleville suurille remonteille voi antaa merkitystä, koska ne voivat toteutusvaiheessa aiheuttaa vuokralaiselle suuriakin haittoja, mutta myös toteuduttuaan nostaa asunnon tasoa merkittävästi. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Vuokratasoriskiä voi välttää siten, että vuokranantaja selvittää itse internetin vuokrauspalveluista, esimerkiksi Jokakoti.fi tai Etuovi.fi alueen vuokratason. Toteutuneita vuokria suurissa kaupungeissa voi katsoa myös Ympäristöministeriön ja Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen tarjoamasta Asuntojenvuokrat.fi-palvelusta. Tilastokeskuksen sivuilla on myös saatavilla vuokratilastoja. (Asuntosijoittajan opas 2014.) Toki alueellista vuokratasoa voi selvittää myös kyselemällä ystäviltä jotka asuvat vuokralla tai tutuilta asuntosijoittajilta. Vuokratason voi myös selvittää vuokra- tai kiinteistönvälittäjältä. Asunnon vuokraamisessa kannattaa käyttää vuokravälittäjää siitä syystä, että he tietävät alueen vuokratason ja heidän avullaan asunnon vuokraaminen on muutenkin helpompaa, mutta välittäjän käyttäminen maksaa. (Orava & Turunen 2013, 204, 206.)

Myös vuokrauksen ajankohdalla voi olla vaikutusta vuokran määrään. Etenkin opiskelijakaupungeissa vuokrauskesäaikaan pyydetty vuokrat ovat korkeampia verrattaessa muuhun ajankohtaan. Tällaisia ajankohtia ovat esimerkiksi alkusyksy, jolloin monet uudet opiskelijat muuttavat uudelle paikkakunnalle ja he tarvitsevat uuden asunnon. Myös lapsiperheet muuttavat mieluummin kesällä, koska silloin ei esimerkiksi koulua tarvitse vaihtaa kesken lukuvuoden. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Yleensä sopivin taso ei ole markkinoiden alhaisin eikä korkein. Tällä tavoin päästään tuotoltaan tyydyttävään vuokraan ja edistetään samalla vuokralaisen sitoutumista vuokrasuhteeseen ja siinä olevien velvollisuuksien hoitamiseen koska isoimpia myrkyjä vuosittaiselle vuokratuotolle ovat huonosti asiansa hoitava vuokralainen tai tiheät vuokralaisten vaihtuvuudet, jotka aiheuttavat tyhjiä kuukausia. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

### 5.2.3 Oikeat vuokralaiset ja oikein tehty vuokrasopimus

Jos asunnon omistaja ei käytä asunnon vuokraamisessa vuokravälittäjää, hän voi itse laittaa ilmoituksen. Erilaisia tapoja on monia. Vuokrailmoitus voi olla vaikka perinteinen lehti-ilmoitus, mutta internetistäkin löytyy monia maksullisia tai maksuttomia asuntojen vuokraussivustoja. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Itse vuokrailmoitus kannattaa tehdä huolellisesti, koska sillä tavoin vuokranantaja pystyy merkittävästi vaikuttamaan vuokrauksen kannattavuuteen, koska oikein valittu vuokralainen on edellytys vuokrasuhteen toimivuudelle. Hyvin ja kattavasti tehdyt ilmoitukset herättävät myös enemmän kiinnostusta potentiaalisissa vuokralaisehdokkaissa ja tekevät myös itse asunnosta houkuttelevamman. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Asunnon vuokrailmoituksessa kannattaa mainita asunnon koko ja tyyppi ja asuntoa kannattaa kuvailla muutamalla sanalla. Myös asunnon vuokraajan kannalta positiivista asioista kuten esimerkiksi parvekkeesta, saunasta, astianpesukoneesta ja pesukoneliitännästä kannattaa mainita ilmoituksessa, koska pesukoneliitäntä ja parveke ovat isoja plussia asunnon vuokraajalle. Myös mahdollisesta autopaikasta kannattaa

kertoa, mikäli asunto sijaitsee keskustan ulkopuolella. Asunnon sijainnista kannattaa kertoa katu sekä kaupunginosa. Vuokran määrän lisäksi on hyvä mainita myös maksuista, kuten esimerkiksi vesimaksun suuruudesta tai mainita, että vesimaksu menee kulutuksen mukaan. Ilmoituksessa on myös hyvä kertoa, että vuokralaisen pitää ottaa kotivakuutus ja hänen pitää tehdä sähkösopimus. Myös mahdollisesta lemmikki- ja tupakointi kiellosta on hyvä mainita. (Ostavuokraavaurastu-blogi 2012.) Ilmoituksessa on hyvä mainita myös mahdollinen vakuus ja sen suuruus. Suositeltavaa on se, että vakuus kattaisi kaikki vuokrasopimukseen liittyvät velvoitteet, joita ovat esimerkiksi vuokran maksun laiminlyöminen sekä mahdollinen asuinhuoneiston rikkominen. Sen takia vakuus on hyvä sopia ns. sopimusvakuutena. (Vuokraturvan www-sivut 2015.) Myös luottotietojen tarkistamisesta kannattaa kertoa, jos haluaa välttyä turhilta yhteydenotoilta, jos ei halua maksuhäiriömerkinnän omaavaa asukasta uudeksi vuokralaiseksi. Se, milloin asunto vapautuu sekä miten pitkä vuokrasopimus on, kannattaa kertoa ilmoituksessa. Asunnosta voi myös laittaa kuvia tai mainita, että kuvia saa sähköpostitse. Hyvät kuvat vauhdittavat vuokrausprosessia. Lopuksi kannattaa mainita vuokranantajan yhteystiedot. (Ostavuokraavaurastu-blogi 2012.)

Luottotiedot ja niiden kunnossa oleminen herättävät yleensä luottamusta ja sen takia ne kannattaakin tarkistaa ennen vuokraamista, mutta se ei ole mikään taie siitä, että vuokralainen on aikaisemmin hoitanut vuokriensa maksut hyvin, koska juuri maksuvaikeuksista kärsivät ihmiset tietävät tarkasti sen, millaisista maksuhäiriöistä luottotiedot menevät ja millaisista taas eivät. Sen takia vuokranantajan ei pidä luottaa pelkkiin luottotietoihin. Vuokramarkkinoilla on paljon sellaisia ihmisiä, joilla luottotiedot ovat säilyneet vaikka he eivät olekaan maksaneet vuokraansa. Tämä johtuu siitä, että he ovat vuokranneet asunnon yksityiseltä vuokranantajalta ja yksityiset vuokranantajat tyytyvät usein siihen, että vuokrat maksamatta jättänyt vuokralainen muuttaa pois. He eivät vie asiaa käräjille ja saataviaan ulosmittaukseen, koska se vie paljon aikaa ja rahaa ja sen vuoksi he nielevät mieluummin tappionsa. Kun tällainen vuokralainen säilyy maksuhäiriömerkinnältä, hän alkaa etsiä jälleen uutta vuokranantajaa. Vastaavasti maksuhäiriömerkintä ei aina kerro sitä, että henkilö olisi huono vuokralainen. Jotkut voivat saada merkinnän esimerkiksi silloin, kun he ovat epäonnistuneet kovista yrityksistään huolimatta esimerkiksi yritystoiminnassaan ja maksuhäiriömerkintä on voinut tulla sen takia. (Heino 2015.)

Myös henkilötiedot on hyvä tarkastaa pyytämällä nähdä esimerkiksi vuokralaisen henkilöllisyystodistus ja verrata sitä vuokralaiselta saamaan henkilötunnukseen. Tällä tavoin vuokranantaja pystyy varmistamaan sen, että henkilö on todellakin se, jona hän esiintyy. Vuokralaiselta voi myös kysellä hänen nykyisestä vuokranantajastaan ja soittaa esimerkiksi tälle ja kysyä, millainen vuokralainen on kyseessä ja miten hän maksaa vuokransa. Myös työpaikka ja tulotaso on hyvä selvittää, koska vuokranantajan on hyvä tietää, millä tavoin hänen vuokralaisensa aikoo selviytyä tulevista vuokranmaksuistaan. Vuokranantajan kannattaa pyytää hakijalta lupa, että hän voi soittaa tämän työnantajalle varmistaakseen, että hakija on siellä todellakin töissä, missä hän sanoo olevansa. Mikäli vuokralainen ei suostu tähän, voi vuokranantaja päätellä, että vuokralaisella on jotakin salattavaa. Koska tulevan vuokralaisen työnantajalta ei voi kysellä tämän palkkatietoja puhelimitse, on tärkeää pyytää vuokralaiselta nähtäväksi myös viimeisimmän palkkakuitin kopio. (Heino 2015.)

Hakijaa kannattaa muutenkin haastatella kokonaisvaltaisesti. Paperilla kaikki voi näyttää hyvältä ja siltä, että kaikki on kunnossa, mutta henkilön kanssa jutellessa voikin tulla tunne, että kaikki asiat eivät täsmää. Juuri tästä syystä omiin ennakkooaivistuksiin kannattaa luottaa, vaikka syytä omille ajatuksille ei löytyisikään ja etsiä mieluummin sellainen vuokralainen, joka tuo varman ja hyvän tunteen vuokranantajalle. Tähän asiaan auttaa vuokranantajan kokemus, joten sellaisilla vuokranantajilla voi olla vaikeampaa, jotka ovat vasta aloittaneet. Vuokralaisen taustojen selvittäminen voi saada olon kiusaantuneeksi ja epävarmaksi ja silloin voi olla helpointa käyttää välittäjää, mutta silloin kun aikoo ryhtyä vuokranantajaksi, on vain totuttava siihen, että silloin joutuu myös esittämään pakostakin kiusallisia kysymyksiä. Sillä tavoin vuokranantaja vain huolehtii omasta omaisuudestaan. (Heino 2015.)

#### 5.2.4 Vuokratuoton varmistaminen oikealla tavalla tehdyllä vuokrasopimuksella

Tämän jälkeen kun oikea vuokralainen on löytynyt ja hänen kanssaan aletaan tehdä vuokrasopimusta, sopimuksessa kannattaa eritellä tarkoin ne ehdot, joita haluaa sopimuksen sisältävän mahdollisten väärinkäsitysten ehkäisemiseksi. Tällä tavoin pystytään myös varmistumaan hyvästä vuokratuotosta oikein tehdyn vuokrasopimuksen ansiosta. Vuokralaiselle kannattaa myös kertoa, että omia remonteja ei saa tehdä il-

man vuokranantajan suostumusta, ettei sitten käy esimerkiksi niin, että vuokralainen maalaa asunnon valkoiset seinät punaisiksi. (Vuokraturvan www-sivut 2015.)

Vuokrasopimus kannattaa aina tehdä kirjallisesti, jotta pystytään varmistamaan se, mitä osapuolet oikeasti ovat sopineet. Sopimusmalleja saa ostettua esimerkiksi hyvin varustetuista kirjakaupoista. Sopimus kannattaa laatia yksiselitteisesti ja selkeästi. Siinä on hyvä myös luetella kaikki ne liitteet, joiden halutaan olevan osa sopimusta. Vuokranantajan on hyvä ottaa huomioon se, että jos sopimukseen sisältyy liitteitä, ne eivät saa olla ristiriidassa vuokrasopimuksen tai asuinhuoneiston vuokrauksesta säädetyn lain kanssa. (Vuokraturvan www-sivut 2015.)

Vuokran määrän lisäksi vuokranantajan kannattaa huomioida sopimuksessa erilliset maksut joita ovat esimerkiksi vesi, lämmitys, sauna- ja autopaikkamaksut. Vuokralaisen kanssa on hyvä sopia myös vuokranmaksupäivästä ja vuokranmaksukaudesta. Vuokranmaksukausi on yleensä kuukausi. Vuokranmaksupäivää säätelee Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 ja se on viimeistään toisena päivänä siitä, kun vuokranmaksukausi alkaa, paitsi silloin jos vuokranantaja ja vuokralainen sopivat toisin. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995.) Vuokranmaksupäivä on tärkeä asutosijoittajan kannalta, koska on tärkeää, että vuokralainen pystyy suorittamaan vuokranmaksunsa silloin, koska myös asutosijoittajalla on paljon kuluja. Sen vuoksi on tärkeää, että vuokranantaja tietää milloin vuokralainen saa esimerkiksi palkan, jolla hän voi vuokransa maksaa. (Laukkonen 2015.)

Vuokrasopimuksessa on hyvä sopia myös mahdollisesta vuokrankorotuksesta. Vuokranantaja ei saa ilman sovittua perustetta päättää vuokrasuhteen aikana vuokrankorotuksen ajankohdasta ja sen määrästä. Mikäli vuokrankorotuksen perusteesta ei ole sovittu, sopimusehto on tällöin mitätön. Perusteita, joiden avulla vuokraa voi korottaa, on monia. Vuokrankorotusperuste voi olla esimerkiksi sidottu tiettyyn indeksiin joita voivat olla esimerkiksi elinkustannus- tai kuluttajahintaindeksit. Jos peruste on sidottu indeksiin, vuokranantajan pitää sopia siitä, että milloin indeksin mukaista vuokraa tarkistetaan ja huomioida myös se, että indeksit voivat myös laskea. Sen takia vuokrasopimukseen on syytä kirjata, että vuokraa ei alenneta vaikka indeksi laskeekin. Vuokra voi myös nousta kerran vuodessa tietyllä euromäärällä tai se voi olla prosenttiperusteinen. Vuokrasopimuksessa kannattaa mainita siitä, että milloin uudet



korotetut vuokrat astuvat kulloinkin voimaan. Näin molemmat osapuolet välttyvät yllätyksiltä. (Laukkonen 2015.)

Asuntosijoittajalle olisi kannattavaa löytää sellainen vuokralainen, joka sitoutuksi asumaan asunnossa pidemmän aikaa. Tämä sen vuoksi, että lyhyiden vuokrasuhteiden takia väliin voi jäädä sellaisia kuukausia, jolloin asunto on tyhjillään. Kun vuokralaiset vaihtuvat usein, kuluja voi syntyä mahdollisten pintaremonttien tekemisestä. Mikäli vuokranantaja käyttää vuokralaisten etsinnässä vuokravälittäjää, voi tälle joutua maksamaan välityspalkkion aina uuden vuokralaisen löytyessä. Tällaiset asiat syövät asuntosijoittajan tuottoa, jota taas pidempiaikainen vuokralainen toisi. Jotkut vuokranantajat käyttävätkin tästä syystä toistaiseksi voimassa olevia sopimuksia. Yleisimpänä mallina käytetään sopimusta, jossa sopimuksen alkuun asetetaan ensin vuoden määräaikainen pätke, jonka jälkeen sopimus jatkuu toistaiseksi voimassa olevana. Tätä parempi on malli, jossa ensimmäinen mahdollinen irtisanomisajan alkamispäivä voidaan sopia esimerkiksi aikaisintaan 11 kuukauden päähän siitä kun sopimus on allekirjoitettu. Tämä mahdollistaa sen, että ennen sopimuksen uusimista, vuokran suuruus voidaan tarkistaa. Tällaisissa vuokrasopimuksissa kannattaa sopia sopimussakosta, jolloin vuokranantaja voi pidättää vakuudesta yhden tai kahden kuun vuokran, mikäli vuokralainen irtisanoo sopimuksen ennen kuin irtisanominen on mahdollista. (Laukkonen 2015; Orava & Turunen 2013, 165.)

Jotkut vuokralaiset voivat saada myös asumistukea. Opiskelijat saavat asumislisää ja opintutukea. Sosiaali- ja työttömyystoimiston korvauksilla elävät saavat asumistukea ja joskus sosiaalitoimisto voi myös maksaa osan asukkaan asumisesta. Tällaisen vuokralaisen kannattaa sopia, että Kelan maksama asumistuki ja/tai sosiaalitoimiston maksamat kulut asumisesta maksetaan suoraan vuokranantajan tilille, jotta voidaan varmistaa, se että vuokranantaja saa ainakin suurimman osan vuokrasta. Yleensä tällaiset henkilöt joutuvat maksamaan itse hyvin vähän vuokrasta, joten tällaisten henkilöiden kohdalla ongelmien ilmaantuessa asunnon vuokraaja saa ainakin suurimmaksi osaksi vuokratulon ennen kuin ongelmatapaus saadaan asunnosta ulos. (Laukkonen 2015.)

Asuntosijoittajan kannalta erittäin tärkeä on vuokravakuuden vaatiminen vuokralaiselta. Sen avulla asuntosijoittaja pystyy varautumaan riskeihin, joita voi aiheutua sii-

tä, että vuokralainen jättää vuokran maksamatta, ei hoida vuokraamaansa asuntoa asianmukaisella tavalla tai laiminlyö muut vuokrasopimuksessa olleet velvoitteet. Juuri tästä syystä sopimusehdot vuokrasopimuksessa pitää muotoilla oikealla tavalla, että takuuvuokralla pystyttäisiin kattamaan kaikki vuokrasopimuksessa olleet velvoitteet, ei pelkästään vuokranmaksun maksamatta jättämistä. Lain mukaan vuokralaiselta voi vaatia maksimissaan kolmen kuukauden vuokran suuruista vakuutta. Vuokranantaja voi myös saada vakuuden asettamisella pientä osviittaa vuokralaisen maksukyvyistä. (Laukkonen 2015; Orava & Turunen 2013, 174–175.)

Jos asunnon vuokraaja käyttää esimerkiksi Osuuspankin kiinteistönvälittäjää, avataan rahojen panttausta varten tili, jolle vuokralainen tallettaa vuokranantajan kanssa sovitun rahamäärän. Vuokranantajalla on oikeus nostaa pantatut rahat mikäli vuokralainen on laiminlyönyt vuokrasopimukseen liittyvät velvollisuutensa. Vuokralainen taas saa rahat, kun vuokranantaja palauttaa panttaussopimuksen allekirjoitettuna pankkiin. Pankki ei ole vuokraamisen jälkeen vastuussa siitä, jos vuokralainen jättääkin esimerkiksi vuokransa maksamatta tai tuhoaa asunnon. Tällöinkin vuokranantaja saa takaisin vain takuuvuokran verran. (Osuuspankin www-sivut 2015.)

Joskus asiakkaana voi myös olla sosiaalitoimiston asiakas, jolloin sosiaalitoimisto kirjoittaa maksusitoumuksen, joka on vuokraisännälle samalla tavalla käypää rahaa kun tilille maksettu vakuuskin. Yleensä maksusitoumukset vastaavat 1-2 kuukauden vuokraa. Ongelmana tällaisissa maksusitoumuksissa on se, että jos vuokralaisen kanssa tulee ongelmia, raha pitää laskuttaa erikseen sosiaalitoimistosta. Maksusitoumuksen antava vuokralainen voi myös olla hyvä vuokralainen, mutta maksusitoumusten ehdot kannattaa lukea tarkkaan, koska ne vaihtelevat kaupungeittain. Maksusitoumuksessa voi esimerkiksi lukea, että maksamattomia vuokria korvataan vain ensimmäiseltä vuodelta. Ne voivat myös kattaa vain asumisajan jolloin vuokranantaja ei välttämättä saa korvausta menetetyistä vuokrasta, mikäli vuokralainen on lähtenyt asunnosta muualle. Tällöin vuokrasuhde on edelleen voimassa, mutta asumisen ehto ei täyty. (Orava & Turunen 2013, 174–175.)

Vuokralaisen kanssa voidaan myös tehdä alkutarkastus ennen asunnon luovuttamista. Tarkastuksessa kannattaa kirjata asunnon ja kodinkoneiden kunto sekä ottaa valokuvia ja videokuvaa asunnosta. Tarkastus ja sen dokumentointi on tärkeää ja siitä on

hyötyä sekä vuokralaiselle, että vuokranantajalle, koska sen avulla pystytään välttämään turhilta kiistoilta tulevaisuudessa. (Suomen vuokranantajien jäsentiedote 2013.)

### 5.3 Tulevaisuuden riskit

#### 5.3.1 Korkojen nousu

Myös maksettavilla koroilla on vaikutusta asunnosta saatavaan tuottoon. Sijoitusasunnon lainan ottamisessa kannattaa olla varuillaan, koska asuntokuplan puhkeamista ja hintojen romahdusta pelätään pitkään alhaalla olleiden korkojen vuoksi. Koska ihmiset ovat saaneet halpaa lainaa huonon taloustilanteen vuoksi ja heillä on ollut varaa ostaa asuntoja, voi koron yhtäkkinen parin prosentin nousu puhkaista asuntokuplan. Kuplalla tarkoitetaan tilannetta, jossa pörssi ja asuntomarkkinat pysyvät korkealla pitkään pysyvän korkotason vuoksi. Alhainen korkotaso on myös nostanut asuntojen hintatasoa, koska ihmiset ovat pystyneet ostamaan asuntoja halvoilla lainoilla. Talouden paranemisella olisi vaikutusta siihen, että asuntolainat kallistuisivat. (Harju, 2015.)

#### 5.3.2 Pankkiriski

Pankkiriski tarkoittaa riskiä, jossa rahoituksen saaminen vaikeutuu niin paljon, että se haittaa uusien sijoitusasuntojen ostamista. Tämä riski voi toteutua silloin kun asuntosijoittaja on saanut lyhennettyä velkataakkaansa siten, että vakuusarvoa on vapaana. Sijoittaja haluaisi ostaa uuden asunnon ja hän on ajatellut hakea uutta lainaa vakuuksia vastaan. Pankki ei suostu tähän ja tällöin pankkiriski toteutuu. Riski kohdentuu siis asuntojen määrän kasvattamiseen. (Orava & Turunen, 2013, 209.)

Jo karttuneen asuntovarallisuuden ja vuokratulovirran kannalta pankkiriski on hyvin vähäinen. Pankki voi ehdottaa marginaalin nostoa sijoittajan halutessa lyhennysvapaa. Pankit eivät kuitenkaan voi nykyäänöillä yksipuolisella päätöksellään nostaa yksityishenkilön lainamarginaalia, paitsi silloin jos pankki on joutunut erittäin pahaan taloudelliseen kriisiin, mutta yrityslainoissa tämä on silti mahdollista. Sijoittaja

voi välttyä pankkiriskiltä kokonaan, jos hänellä on niin paljon muuta varallisuutta, ettei hänen tarvitse rahoittaa asuntoja lainkaan velkarahalla. (Orava & Turunen, 2013, 209–210.)

### 5.3.3 Hintariskin vaikutukset asunnon hintaan ja sen arvoon

Asuntosijoittaja voi kohdata hintariskin monta kertaa. Sen voi kohdata asuntoa ostaessa tai myytäessä, lisälainaa hakiessa asuntoja vakuuksina hyödyntäen tai jos sijoittajalla on lainaa yli 70 % suhteessa asuntojen markkina-arvoon. (Asuntosijoittamisen riskeistä-hintariski, 2014.)

Koska asuntosijoittaminen on pitkäaikaista sijoittamista, pitäisi 10–30 vuoden päästä asunnon markkinahinnan olla ainakin ostohinnan suuruinen, jotta asuntoa myytäessä sijoittajalle ei tulisi tappiota. Jos velkaa on yli 70 prosenttia ja asunnon hinta laskee huomattavasti, sijoittajan kannattaa olla varuillaan, koska pankit voivat käydä arvaamattomiksi. Merkittävien, yli 30 prosentin hintojen laskut ovat hyvin epätodennäköisiä, mutta eivät mahdottomia, jollaisia on ollut myös Suomessa. Mahdolliselta hintariskiltä voi suojautua sijoittamalla asuntoihin niiden kassavirran, ei arvonnousun takia. Myös velan määrän pienentäminen auttaa hintariskin hallinnassa. (Asuntosijoittamisen riskeistä-hintariski, 2014.)

Asunnon arvo ja hinta voi monesti laskea myös sellaisista syistä, joita ei voi ennalta tietää. Tämä voi tapahtua esimerkiksi sellaisissa kunnissa, joissa yritykset lopettavat yhtäkkiä koko toimintansa. Näin kävi esimerkiksi Salossa tänä kesänä kun Microsoft päättää lopettaa tuotannon siellä kokonaan ja melkein tuhat ihmistä menettää työpaikkansa. Salossa toimivan kiinteistövälittäjän Jouko Virtasen mukaan asuntojen hinnat laskevat entisestään, johon vaikuttaa myös se, että Salo koki kovan kolauksen myös vuonna 2012 kun Nokia vähensi sieltä noin tuhat työpaikkaa. (Egutkina 2015; Hartig 2012.) Virtanen on toiminut alalla jo 35 vuotta ja nähnyt siinä ajassa monta nousua ja laskua, mutta tämä on hänen mielestään pisin ja pahin. Tämä vaikuttaa myös asuntojen vuokraamiseen, koska vuokralaisia on vaikea saada kun asuntoja on tyhjillään paljon samaan aikaan. Myös vuokratuotot laskevat tästä syystä. Asuntoa on myös vaikeaa myydä, koska samaan aikaan on paljon muitakin asuntoja myytävänä

ja asuntojen ostajat muuttavat yleensä muualle työpaikkojen perässä. Asunnosta ei myöskään saa hyvää hintaa sitä myydessä ja se asuntosijoittaja, joka on asunnon ostanut velkarahalla, voi joutua tämän takia taloudellisiin vaikeuksiin ainakin siinä tapauksessa, että asunto on nyt tyhjillään, kun siinä ennen asunut vuokralainen maksoi asuntoa sijoittajalle. (Egutkina 2015.)

Asunnon arvo ja siitä saatava hinta voi myös laskea, jos asuinalue muuttuu vuosien aikana levottomaksi ja sen maine kärsii kasvaneen rikollisuuden vuoksi. Myös lähellä sijaitsevat vuokratalot laskevat asunnon arvoa sekä kaavamääräykset, joilla on vaikutusta siihen, että luontomaisema muuttuukin betoniseksi. (Asuntosuomen www-sivut 2015.)

#### 5.3.4 Vuokralaisriski

Vuokralaiset voivat aiheuttaa myöhemmin monenlaisia riskejä ja menoeriä. Tämän takia vuokranantajan on hyvä muistaa, että vuokralaisella on oikeuksia myös esimerkiksi silloin, jos vuokralainen jättää vuokransa maksamatta, häiriköi tai ei hoida asuntoa asianmukaisella tavalla.

Vuokralaisen vuokran maksua kannattaa valvoa. Mikäli vuokralainen ei maksa vuokraansa, sen maksamatta jättämiseen kannattaa puuttua aikaisessa vaiheessa. Vuokralaiselle kannattaa lähettää maksumuistutus ja vaikka soittaa, jos rahoja ei ala tulla tilille huomautuksen jälkeen. Nykyään monet jättävät vuokransa maksamatta sen takia, että he ovat liian optimistisia oman taloudellisen tilanteensa paranemiseen eivätkä myöskään halua tinkiä asumisensa laadusta. Esimerkiksi viime vuonna Suomen Asiakastieto arvio, että jopa 17 000 vuokralaista jättäisi vuokriaan maksamatta. Vuonna 2013 määrä oli tuhat vähemmän. Yleensä tyypillinen vuokrahäiriömerkintä rekisteröidään yli 2400 euron velasta. Vajaa parikymmentä vuotta sitten tilanne oli toinen ja silloin vuokrat jäivät maksamatta yleensä äkillisen työttömyyden vuoksi. Nykyään monelle rahat eivät riitä nykyisen asunnon vuokraan, mutta asialle ei osata tehdä mitään, koska ihmiset uskovat, että he saavat pian töitä ja parempaa palkkaa. Tällaisia ongelmia syntyy 5-10 prosentissa vuokrasuhteista. Heikolla taloustilanteella on myös yleensä vaikutusta määrän kasvuun. (Tolonen 2014.)

Aina ei tosin voi välttää huonolta vuokralaiselta vaikka kuinka valitsisi vuokralaisen tarkkaan ja valvoisi tämän vuokranmaksua. Tästä syystä vuokranantajan kannattaa-kin ottaa huomioon se, että myös vuokralaisella on oikeuksia kun vuokra jää maksamatta. Vuokranantaja voi lain mukaan päättää toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen kahdella tavalla, purkamalla tai irtisanomalla. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 55 §.) Purkamisella tarkoitetaan sitä, että vuokrasopimus päättyy heti ja irtisanominen sitä, että vuokrasopimus päättyy tietyn irtisanomisajan päästä. Toistaiseksi voimassa olevan ja määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisessa on eroja. Mikäli vuokrasuhde on kestänyt yli vuoden, irtisanomisaika toistaiseksi voimassa olevassa vuokrasopimuksessa vuokranantajalle on 6 kuukautta, jos taas alle vuoden, irtisanomisaika on 3 kuukautta. Vuokralaiselle irtisanomisaika on yksi kuukausi. (Rimmi 2014; Vuokraopas 2013, 21–22.)

Näitä irtisanomisaikoja ei sovelleta juurikaan määräaikaisiin sopimuksiin, koska ne ovat lähtökohtaisesti pysyviä ja niitä ei voi irtisanoa kesken sopimuskauden. Mikäli vuokralainen haluaa irtisanoa määräaikaisen vuokrasopimuksen, siihen pitää hakea tuomioistuimelta lupa. (Rimmi 2014.) Laki myös määrää ne perusteet, missä tilanteissa määräaikaisen sopimuksen voi pystyä irtisanomaan. Tällainen peruste voi olla esimerkiksi se, että vuokralainen ei pysty enää asumaan asunnossa sen takia, että hän tai hänen perheensä jäsen on vammautunut tai sairastunut tai jos vuokralaisen pitää muuttaa toiselle paikkakunnalle opiskelujen vuoksi, tai jos hän tai hänen puolisonsa saa töitä toiselta paikkakunnalta. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 55 §.)

Myös vuokranantajalla on oikeus irtisanoa määräaikainen vuokrasopimus esimerkiksi silloin, jos hän tai hänen perheenjäsenensä tarvitsee asunnon omaan käyttöönsä syystä, jota hän ei ole tiennyt vuokrasopimusta tehdessään. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 55 §.) Tällainen syy voi olla esimerkiksi avioero tai yllättävä sairaus. Aina on vaihtoehtona myös se, että osapuolet sopivat keskenään asiasta ilman, että päätöstä haetaan tuomioistuimelta. Asia kannattaa sopia silloin, jos peruste on selvä ja tuomioistuin antaisi siihen luvan. Mikäli vuokralainen saa tuomioistuimelta luvan irtisanomiseen ja myös silloin, vaikka asian sosisikin vuokranantajan kanssa ilman tuomioistuinta, pitää hänen korvata vuokranantajalle se, että vuokraso-

pimus päättyy ennen määräaika. Sama pätee vuokranantajaan jos hän irtisanoo määräaikaisen vuokrasopimuksen ennen sen päättymistä. Korvaus on kohtuullinen summa niistä kuluista, jotka aiheutuvat sopimuksen ennenaikaisesta päättymisestä. Tällaisia kuluja voivat olla esimerkiksi kulut, jotka aiheutuvat vuokranantajalle siitä, että asunto vuokrataan uudelleen tai vuokralaiselle aiheutuvat muuttokulut. (Rimmi 2014.)

Laki ei määrää kuinka pitkältä ajalta vuokran pitää olla maksamatta, mutta peruste tähän ei saa olla vähäinen. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 61). Jos vuokralainen on laiminlyönyt vuokranmaksunsa ainakin kahdelta kuukaudelta, vuokranantajalla on oikeus purkaa vuokrasopimus välittömästi ilman irtisanomisaikaa, koska tällöin asiaa ei voi enää pitää vähäisenä. (Rimmi 2014). Vuokrasopimuksen voi purkaa myös silloin, jos vuokralainen on antanut asunnon jonkun toisen käyttöön tai siirtänyt vuokrasopimuksen toiselle. Tämä pätee niin määräaikaiseen kuin toistaiseksi voimassaolevaankin vuokrasopimukseen. Erillistä varoitusta ei tarvitse antaa ennen purkuilmoituksen antamista näistä syistä. Purkamisilmoitus pitää antaa kirjallisesti ja siinä pitää mainita purkamisen peruste ja vuokrasuhteen päättymisajankohda, mikäli halutaan, että vuokrasuhde loppuu myöhemmin kuin välittömästi ilmoituksen antamisen jälkeen. Purkamisilmoitus pitää antaa tiedoksi todistettavasti niin kuin varoitus tai irtisanomisilmoituskin. Sen voi antaa vuokralaiselle henkilökohtaisesti, jolloin vuokralainen voi esimerkiksi allekirjoittaa eli kuitata purkuilmoituksen tai kun sivullinen todistaja todistaa, että vuokralainen on vastaanottanut ilmoituksen. Purkuilmoituksen voi lähettää myös saantitodistuskirjeellä. Sähköposti, kirjattu kirje sekä tekstiviestit tai puhelut eivät täytä lain vaatimia vaatimuksia. Purkuilmoituksen voi antaa myös käräjäoikeuden haastemiehen toimitettavaksi. (Suomen vuokranantajien jäsentiedote 2013; Vuokraopas 2013, 9, 22–24.) Mikäli vuokralainen ei tästä huolimatta muuta pois asunnosta, vuokranantaja ei pysty häättämään asukasta ilman käräjäoikeuden päätöstä. Häädön saaminen asukkaalle käräjäoikeuden kautta kestää nopeimmillaankin monia kuukausia. Yleensä häädön saamiseen siitä, kun vuokranmaksu on lakannut, voi kulua 6-8 kuukautta. Huonoimmassa tilanteessa vuokralainen pystyy asumaan asunnossa monta kuukautta maksamatta vuokranantajalle yhtään mitään. (Vehkaluoto 2015.)

Vuokranantaja ei saa mennä ilman käräjäoikeuden päätöstä häätämään asukasta, koska siitä syntyy vuokranantajalle itselle seuraamuksia. Näin kävi esimerkiksi vuonna 2013 Kuusankoskella olevalle vuokranantajalle, joka päätti käyttää asukkaan häätämässä oman käden oikeutta ilman käräjäoikeuden häätöpäätöstä. Vuokranantajalla ja vuokralaisella oli ollut epäselvää se, milloin asunnon piti olla tyhjä. Vuokranantaja oli mennyt vuokralaisen asuntoon ilman häätöpäätöstä ja tyhjentänyt kodin irtaimiston siirtolavalle ja toimittanut ne sen jälkeen kaatopaikalle. Vuokranantaja joutui maksamaan 10 päiväsakkoa sekä korvaamaan entiselle vuokralaiselleen 200 euroa hävittämistään tavaroista. (Mentula 2015.)

Vuokralainen voi myös häiritä muita naapureita, rikkoa järjestyssääntöjä tai terveysmääräyksiä, hoitaa asuntoa huonosti tai käyttää asuntoa muuhun kuin vuokrasopimuksessa sovittuun tarkoitukseen. Myös tällaisissa tapauksissa voidaan käyttää vuokrasopimuksen purkuoikeutta, mutta se vaatii, että vuokralaisia varoitetaan asiasta etukäteen ja todisteellisesti. Mikäli vuokralainen ei toimi enää niin kuin varoituksessa on sanottu, vuokranantaja ei pysty purkamaan vuokrasopimusta. (Vuokraopas 2013, 24.) Vuokranantajan kannattaa ottaa huomioon myös se, että laissa asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995 on kerrottu niistä kohdista, joissa vuokralainen saa luovuttaa asunnon toisten käytettäväksi. Asuntoa saa käyttää esimerkiksi yhteisenä puolison sekä lasten kanssa sekä puolison tai omien lähisukulaisten kanssa. (Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta 481/1995, 2: 17–18 §.)

Myös taloyhtiö voi puuttua häiritseviin vuokralaisiin ottamalla asunnon hallintaansa, mutta tämä on erittäin harvinaista. Tällaisesta toimenpiteestä seuraa se, että asunnon omistaja ei voi enää itse päättää vuokralaisestaan vaan yhtiö vuokraa jatkossa asuntoa itse. Näin kävi Oulussa vuonna 2013. Siellä asunto-osakeyhtiö joutui ottamaan monta asuntoa hallintaansa saman talon rapusta, koska asunnoissa asuneet vuokralaiset olivat häirinneet naapureiden elämää jo pidemmän aikaa. Tämä johtui siitä, että eräs asuntosijoittaja oli ostanut yhtiöstä asunnon, johon muuttanut vuokralainen alkoi häiritä kerrostalon rauhaa monin eri tavoin. Esimerkiksi asukkaiden omaisuutta alkoi kadota ja piholla ja käytävillä alkoi pyöriä epämääräistä väkeä aiheuttaen levottomuutta naapureiden keskuudessa. Tilanne muuttui pahemmaksi, kun saman yhtiön pariin muuhunkin asuntoon muutti lisää häiritseviä vuokralaisia. Vuokralaisia yritettiin aluksi häätää valituksin ja isännöitsijä lähetti asuntojen omistajille useita varoi-



tuksia ja haltuunottouhkauksia, mutta ne eivät tuottaneet tulosta. Yhtiö ei enää nähnyt muuta keinoa parantaa asukkaiden turvallisuudentunnetta ja se päätti ottaa pahiten metelöivät asunnot hallintaansa. (Kemppainen 2013.)

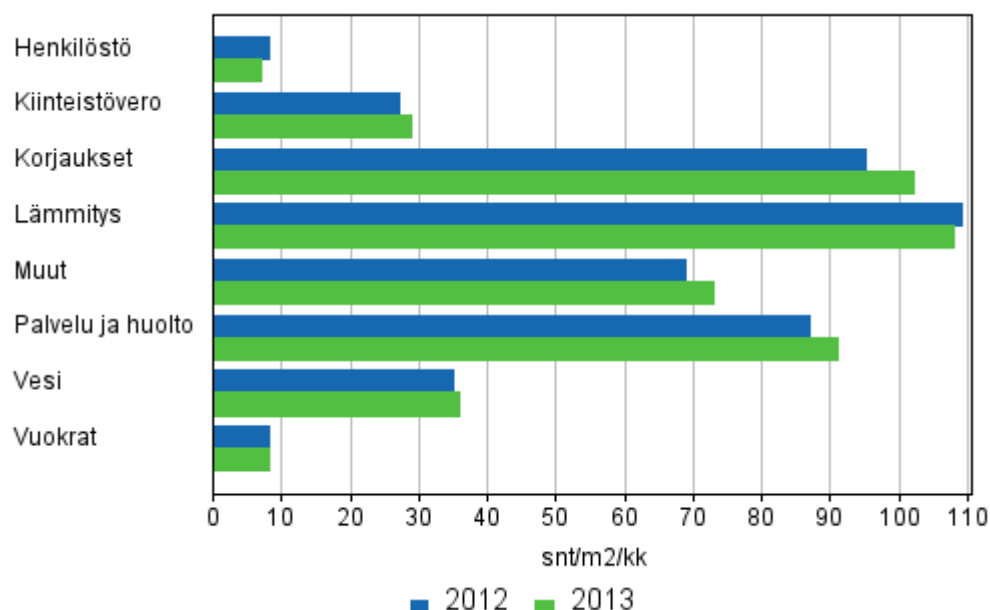
### 5.3.5 Tyhjät kuukaudet

Tyhjää kuukautta sanotaan asuntosijoittajan pahimmaksi viholliseksi, koska se tekee suuren aukon vuosituottoon. Kulut eivät pienene, koska vastike pitää maksaa siitä huolimatta, vaikka asunnossa ei kukaan asuisikaan. Vuokrausaste kertoo tyhjien kuukausien määrän. Sen ollessa 100 prosenttia, tyhjiä kuukausia ei ole ollut yhtään. Tätä mahdollisesti tulevaisuudessa tapahtuvaa riskiä voidaan pienentää jo asunnon osto vaiheessa. Asunto kannattaa valita siten, että se sopii suurimmalle osalle vuokralaisista. Asunnoksi kannattaa valita yksiö, koska yhden hengen talouksia on Suomessa kaikkein eniten niistä, jotka asuvat vuokralla. Yleensä myös yksiöissä asuvat haluavat asua keskustassa tai sen tuntumassa. Vuokrausastetta voi parantaa ostamalla asunnon kasvavasta kaupungista, jossa on monia oppilaitoksia. Vuokran määrässä kannattaa olla tarkkana ja sen kannattaakin olla joko markkinahintainen tai pykälän alle. Myös asunnon kunnolla ja sen viihtyisyydellä on väliä. Hyväkuntoisen asunnon saa varmasti vuokrattua ja asunnon remontissa kannattaakin olla tarkkana, koska neutraalin asunnon saa aina helpommin vuokrattua kuin esimerkiksi asunnon, jonka seinät on maalattu punaisiksi. (Orava & Turunen 2013, 203–204.)

### 5.3.6 Vastikeriski

Yhtiövastike muodostuu hoito- ja rahoitusvastikkeesta. Hoitovastikkeesta taloyhtiö maksaa vuotuiset juoksevat kustannukset sekä pienimmät huoltotoimenpiteet. (Orava & Turunen 2013, 207.) Vuonna 2013 hoitokulut asunto-osakeyhtiöissä olivat keskimäärin 3,99 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Ne nousivat edellisvuodesta 6,4 prosenttia. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut olivat vuonna 2013 keskimäärin 4,54 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. Ne nousivat edellisvuodesta 3,7 prosenttia. Hoitokuluista suurin osa 23,8 prosenttia meni lämmitykseen, 22,5 prosenttia korjauksiin ja vedenkäyttöön 7,9 prosenttia. Rivitalo-osakeyhtiöissä hoitokulujen määrä oli keskimäärin 3,25 euroa huoneistoneliöltä kuukaudessa. (Tilastokes-

kuksen www-sivut 2015.) Myös sillä on merkitystä vastikkeen määrään, sijaitseeko taloyhtiö omalla vai vuokratontilla. Omalla tontilla olevassa yhtiössä vastike voi olla kolmasosan halvempi kuin vuokratontilla. (Karismo 2014.)



Taulukko 4. Kerrostaloasunto-osakeyhtiöiden hoitokulut 2012–2013 (Lähde: Tilastokeskus)

Rahoitusvastiketta peritään yleensä isompien remonttien yhteydessä. Tällaisia remonteja ovat esimerkiksi putki- ja julkisivuremontit. Vastikeriski tarkoittaa hoitovastikkeen huomattavaa nousua. Koska hoitovastiketta maksetaan kuukausittain, sillä on suuri vaikutus sijoittajan saamaan tuottoon. Se, miten vastiketaso nousee kymmenen vuoden aikana, on vaikeaa arvioida, mutta taloyhtiöön perehtymällä saa jotakin tietoa siitä. Pieni vastike on iso etu sijoittajalle, mikäli se pohjautuu vahvaan tulovirtaan. Vastikeriskiä voi välttää siten, että kiinnittää huomiota taloyhtiöissä siihen, että asunto on tarpeeksi energiatehokas, koska juuri lämmityskulut ovat yksi suurimpia menoeriä taloyhtiöissä. Myös taloyhtiön koolla on merkitystä vastikkeen suuruuteen. Yleensä se menee niin, että mitä suurempi taloyhtiö, sitä pienempi vastike koska kahdeksan asunnon pienkerrostalon pyörittäminen on selvästi kalliimpaa kuin sadan asunnon taloyhtiön. Taloyhtiö voi myös omistaa liike- ja asuinhuoneistoja, joista taloyhtiö saa vuokratuloja tai taloyhtiöön voi kuulua liikehuoneistoja, joista niiden omistaja maksaa asuinhuoneistoja kalliimpaa vastiketta. Tällaisissa taloyhtiöissä vas-

tikkeet ovat yleensä pienempiä taloyhtiön saamien vuokra- tai vastiketulojen vuoksi. (Orava & Turunen 2013, 207–208.)

Asunnon omistaja voi myös itse vaikuttaa taloyhtiön päätöksiin käymällä yhtiökokouksissa. Tällä tavoin sijoittaja voi pystyä parantamaan esimerkiksi vuokratuottoaan huomattavasti. Yhtiökokouksessa kannattaa saada muiden osakkaiden huomio kiinnitetyksi siihen, että vastike alenisi, mutta nousta se ei saisi. Vastiketta voi saada alennettua esimerkiksi kilpailutuksilla. Yhtiökokouksessa voi myös käyttää lain mukaista kyselyoikeutta ja kysyä isännöitsijältä yhtiön asioista. Yhtiökokoukseen osallistumalla voi myös vaikuttaa siihen, että remontit tehdään edullisesti. (Vatanen 2015.) Kaikki päätökset yhtiökokouksessa tehdään äänestämällä. (Isännöintiliiton [www-sivut](http://www.sivut.fi) 2015).

#### 5.3.7 Poliittiset riskit

Poliittisiin päätöksiin on mahdotonta vaikuttaa ja niitä on myös erittäin vaikeaa arvioida etukäteen. Asuntosijoittajalle haitallisia riskejä ovat esimerkiksi opinto- ja asumistukijärjestelmän leikkaamiset, verojen korotukset sekä verovähennysoikeuden leikkaamiset. Myös alueellisilla päätöksillä on vaikutusta asuntosijoittajalle, kuten esimerkiksi oppilaitoksien tai opiskelijamäärän vähentämisillä. Koska poliittisia päätöksiä on mahdotonta välttää, jotkut asuntosijoittajat varautuvat verotuksessa mahdollisesti tapahtuviin muutoksiin siten, että he perustavat osakeyhtiön ja tekevät osan ostoista sen nimiin. (Orava & Turunen 2013, 210.)

#### 5.3.8 Luonnonilmiöriskit

Luonnonilmiöistä ei ole suurta haittaa Suomessa toisin kuin esimerkiksi Yhdysvaltojen Floridassa, jossa vuosittain aiheutuu suuriakin tuhoja myrskyjen ja hurrikaanien vuoksi. Vaikka myrskyt ja tulvat ovatkin suurimpia luonnonhaittoja Suomessa, niiden todennäköisyys on hyvin pieni ja siksi niitä on todella vaikeaa ennakoida. (Orava & Turunen 2013, 210.) Taloyhtiöt voivat ottaa kiinteistövakuutuksen, mutta niiden vakuutusehdoissa kannattaa olla tarkkana. Vakuutusyhtiöt tarjoavat taloyhtiöille myös kaiken varalta olevia vakuutuksia eli all risk-vakuutuksia, jotka korvaavat

kaikki ennalta arvaamattomat ja äkilliset vahingot, joita ei ole vakuutusehdoissa erikseen rajattu pois. Kaikki all risk- vakuutukset eivät välttämättä korvaa esimerkiksi myrskyvahinkoja yhtään sen paremmin kuin suppeammat, ilmiöpohjaiset kiinteistö- vakuutuksetkaan. Esimerkiksi myrsky voidaan määritellä saman vakuutusyhtiön eri tuotteissa samalla tavalla. Myös tulvavahinkoja korvataan huonosti. Vuoden 2014 alusta vesistötulvista johtuvia irtaimisto- ja rakennusvahinkoja ei korvata enää valtion varoista vaan vahinkovakuutuksista kuten muidenkin omaisuusvahinkojen kohdalla. Tulvavahinkoja korvataan huonosti, koska poikkeuksellisenä pidetään tulvaa joka esiintyy todennäköisesti enintään kerran viidessäkymmenessä vuodessa. Esimerkiksi jos rankkasateet aiheuttavat vahinkoja, poikkeuksellisenä sateena pidetään sellaista, joka esiintyy Suomessa kerran kolmessakymmenessä vuodessa. Tällöin vuorokaudessa sataa 75 millimetriä tai 30 millimetriä tunnin aikana. (Kupila 2014.)

## 6 SIOITUSASUNNON ARVONNOUSU

Osa sijoittajista sijoittaa juuri asuntoihin sen vuoksi, että osakehuoneistot säilyttävät hyvin arvonsa ajan kuluessa. Toiset sijoittavat pelkän vuokratuoton vuoksi ja on myös sellaisia sijoittajia, jotka hakevat sekä tuottoa, että arvonnousua sijoitukselleen. (Asuntosijoittajan opas 2014.)

Sijainti määrittelee suurimmaksi osaksi asunnon arvon. Myös taloyhtiön ja itse asunnon kunnolla ja koolla on vaikutusta asunnon arvoon. (Uudenmaan arvoasuntojen [www-sivut 2015](#).) Myös sillä on vaikutusta, missä kerroksessa asunto sijaitsee. (Asuntosuomen [www-sivut 2015](#)). Näiden perusteella asunnolle voidaan arvioida tietynlainen perushinta eli sen arvo. Asunnon arvo on kuitenkin muuttuva käsite kun sitä ajatellaan suuremmassa mittakaavassa. (Uudenmaan arvoasuntojen [www-sivut 2015](#).) Ostojankohdalla on kaikkein suurin merkitys arvonnousua ajatellen. (Orava & Turunen 2013, 51). Tähän vaikuttaa maailman taloustilanne, jonka seurauksena asuntojen hinnat nousevat. Tämän seurauksena parhaimmassa tapauksessa pari vuotta sitten ostetusta asunnosta voisi myöhemmin sitä myytäessä pyytää paljon suurempaa kauppahintaa tai päinvastoin. Sen takia sijoitusasunto kannattaa ostaa silloin kun

taloustilanne on huono, koska asunnon hinta todennäköisesti nousee tulevaisuudessa. Asunnon markkina-arvon määrittää siis sen hetkinen taloustilanne. Kiinteistönvälittäjät määrittävät asunnon arvon ja sen myyntihinnan asunnon perusarvon ja siihen vaikuttavan markkinatilanteen mukaan. (Uudenmaan arvoasuntojen [www-sivut](#) 2015.)

## 6.1 Arvonnousu sijainnin mukaan

Asunnon sijainti määrittelee suurimmaksi osaksi asunnon arvon ja sen mahdollisen laskun. Mikäli asuntosijoittaja tavoittelee asunnolleen suurta arvonnousua, hänen kannattaa ennen asunnon ostamista tutustua asuinalueen kaavoitukseen joko kunnan nettisivuilla tai kaupungintalolla. Tämä sen vuoksi, että jos on ostamassa kerrostalo-asuntoa hyvällä parvekkeella ja näkymällä, mutta parin vuoden päästä maisemaan rakennetaankin huoltoasema, voi sillä olla asunnon arvoon negatiivisia vaikutuksia. (Simola, 2013.)

Sellainen asuntosijoittaja joka haluaa, että hänen asuntonsa arvo nousee myöhemmin, kannattaa ostaa asunto väkiluvultaan kasvavalta alueelta, koska silloin voi olla varma siitä, että asunnon arvo nousee keskimääräistä tahtia myös tulevaisuudessa. Jos asunnon menee ostamaan muuttotappiokunnasta, jossa väkiluku vähenee, voi asunnosta saada myöhemmin vähemmän kuin mitä siitä on itse alkujaan maksanut. Yleensä asuntojen hinnat ovat korkeammalla kasvukeskusten keskustoissa. Pahamaineisina paikkoina pidetään alueita, joissa on paljon kaupungin omistamia vuokrataloja sekä henkilöitä jotka elävät sosiaalitukien varassa. Taloyhtiöissä joiden omistajina toimivat yksityiset osakkeenomistajat, ei ajatella olevan niin ongelmaisia. Vaikka kaupunginosalla, jossa asunto sijaitsee olisikin huono maine, kuten esimerkiksi Itä-Helsingillä on, se on silti asuntosijoittajaa ajatellen mahdollisuuksia täynnä oleva kaupunginosa. Alueella on hyvät liikenneyhteydet ja kaikki palvelut ovat asutusta lähellä. Myös alueen taloyhtiöt ovat suurimmaksi osaksi isoja ja hyvin hoidettuja. (Nortio 2014; Simola, 2013.)

## 6.2 Arvonnousu remontilla

On olemassa sellaisia asunnon ostajia, jotka ostavat huonokuntoisia asuntoja, remontoivat ne ja myyvät ne heti eteenpäin. Tällaisia asunnon ostajia kutsutaan flippaajiksi. (Ranta-aho 2014, 22.) Flippaamisessa hintariski on suuressa asemassa. Mikäli asunnon myynti venyy tai asunnon hinta laskee hiukankin, voi se tulla flippaajalle kalliiksi. Flippaajalle voi käydä myös niin, että oikein toimiessaan ja markkinoiden suosiossa hintariski voikin kääntyä hyväksi tuotoksi. (Ostavuokraaurastu-blogi 2014.)

Myös asuntosijoittaja voi nostaa asuntonsa arvoa remontin avulla. Monet asuntosijoittajat ostavat huonokuntoisempia asuntoja halvemmalla eli alle markkinahinnan, jotka he sitten remontoivat. Remonttia ei ole aina pakko tehdä. Tämän jälkeen he odottavat muutaman kuukauden tai puoli vuotta ja sen jälkeen he voivat pyytää kiinteistönvälittäjältä kirjallisen arvion asunnon markkinahinnasta. Tämän arvion avulla saa myös paremmin lainaa seuraavaan sijoitusasuntoon, koska asunnon arvo on noussut. Arvonnousun takia sijoittaja saa myös enemmän asunnosta, mikäli hän aikoo myydä sen. (Orava & Turunen 2013, 247.)

## 6.3 Hyvin hoidettu taloyhtiö

Kun kyseessä on taloyhtiö, joka on vakavarainen, hyvin hoidettu ja remontit tehnyt, on tällä asunnon arvoa nostava vaikutus. Mikäli taloyhtiö omistaa liike- tai vuokrahuoneistoja ja saa niistä vuokratuloja, sijoittajien kuukausittainen taloyhtiölle maksettava hoitovastike pienenee. (Simola 2013.)

Putkiremontti eli linjasaneeraus nostaa asunnon arvoa. Arvonnousu voi olla jopa enemmän kuin mitä saneeraus tulee maksamaan. Asunnon sijainnista riippuu, saako saneeraukseen käytetyt rahat takaisin asuntoa myydessä. Saneerauksen kustannuksiin vaikuttaa niiden korjaustapa. (Kivelä 2014.) OP-kiinteistökeskuksen vuoden 2013 mukaan putkiremontti nosti asuntojen neliöhintaa pääkaupunkiseudulla keskimäärin 1400 euroa ja muualla suomessa 500 euroa neliöltä. (Kupila 2014). Hiljattain tehdyt putkiremontit eivät heti nosta asunnon arvoa, vaan vasta pienellä viiveellä. (Simola 2013).

## 6.4 Palveluiden kasvaminen

Asunnon sijaitessa muutaman kilometrin päässä kaupungin ytimen ulkopuolella ja lähiöissä asunnon arvoon vaikuttavat liikenneyhteydet, lähellä sijaitsevat palvelut sekä alueen yleinen arvostus. Esimerkiksi Helsinkiin rakennettavan länsimetron pysäkkien lähialueiden asuntojen hinnat ovat jo nyt kasvaneet huomattavasti. Myös Lempäälään rakennettu Ideapark teki Lempäälästä muuttovoittoisen sekä huomattavan paljon uudisrakennuksia sisältävän kaupungin. (Simola 2013.)

## 7 SIOITUSASUNNON KANNATTAVUUS

Tällä hetkellä kun korot ovat alhaalla, asuntoihin sijoittaminen kuulostaa houkuttelevalta ajatukselta. Asuntoihin sijoittajan ei kannatta sokaistua alhaalla olevista koroista, vaan ottaa laskelmissaan huomioon lainan kokonaiskorko, joka muodostuu pankin asiakaskohtaisesta marginaalista sekä viitekorosta. Marginaalin suuruudella voi olla taloudellista merkitystä pitkällä aikavälillä, koska yleensä ne pysyvät samana koko laina-ajan. Marginaalin suuruuteen vaikuttaa myös yleinen talous- ja työllisyystilanne. Myös esimerkiksi pankkien kilpailu asiakkaista on viime aikoina pudottanut lainojen marginaaleja alemmas. Tästä syystä asuntolaina kannattaa kilpailuttaa eri pankeissa, jotta sijoittaja saisi tarpeeksi alhaisen marginaalin omalle lainalleen. Suomalaiset suosivat yleensä lyhyitä viitekorkoja kuten esimerkiksi Euribor-korkoja, jotka ovat alempia kuin pankkien omat prime-korot tai pankkien tarjoamat kiinteät korot. Kiinteä korko auttaa suojautumaan silloin, jos inflaatio kasvaa eli rahan arvo laskee nopeasti. Inflaation kasvaessa korot nousevat, mutta lainalle otettu kiinteä korko tulee lainanottajalle edulliseksi koska siinä korko ei nouse vaan pysyy samana. Kun taas deflaation koittaessa eli silloin kun kuluttajahinnat laskevat, voi kiinteä korko tulla hyvinkin kalliiksi. (Brunila 2015; Kyynäräinen 2009; Mäkeläinen 2014.)

Asuntosijoittamisessa tuotto muodostuu nettovuokratuotoista ja asunnon arvonnoususta. (Kallunki ym. 2011, 24–25). Asuntosijoittajan omilla valinnoilla on paljon vaikutusta siihen, millaisen tuoton hän saa sijoittamalleen pääomalle. Tähän vaikut-

tavat esimerkiksi asunnon valinta, sen remontoiminen sekä hyvän ja luotettavan vuokralaisen löytäminen. (Nortio 2014.)

## 7.1 Asunnon osto velkavipua käyttäen

Velkavipu tarkoittaa sitä, että sijoitusasunto ostetaan velkarahalla kokonaan tai osittain. Velkavipua käyttämällä sijoittaja voi saada sijoittamalleen rahamäärälle maksamaansa lainakorkoa suuremman tuoton. (Alaja 2015.)

### 7.1.1 Esimerkki 1. Asunto Uudessakaupungissa

Ensimmäinen vertailtava asunto sijaitsee rivitalossa Uudessakaupungissa. Tällä hetkellä se on ainoa rivitaloyksiö Uudessakaupungissa, joka on myytävänä ja vuokrattavana. Valitsin tämän asunnon, koska se sijaitsee lähellä palveluita ja se on neliömäärältään (37 m<sup>2</sup>) hyvänkokoinen yksiö. Asunto on myös remontoitu hiljattain ja taloyhtiöön ei ole suunnitteilla suuria remontteja lähiaikoina. Riskinä tässä asunnossa on se, että asunto on valmiiksi vuokrattu. Uudessakaupungissa on myös tällä hetkellä vain yksi iso työnantaja, joten vaarana on, että myöhemmin siitä voi tulla muuttotappiotappiopaikkakunta. Vuokratuotto tässä asunnossa on 3,31 % ilman tyhjiä kuukausia. (Jokakoti.fi:n www-sivut 2015.)

Vuokratuotto Uudenkaupungin yksiö:

Remonttivaraksi arvioidaan 500 €/m<sup>2</sup> eli yhteensä 18 500 €.

Remonttivarana	18 500 €
Asunnon velaton ostohinta	54 000 €
Asunnosta pyydettävä vuokra	450 €
Hoitovastike kuukausittain	185 €
Pääomatulovero v. 2015	30 %
Varainsiirtovero 2 %	1080 €

Taulukko 5. Asunnon tiedot (Lähde: Jokakoti.fi)



Vuokratuottolaskelma näillä tiedoilla:

$$(475-185) \cdot (100-30) \% \cdot 12$$

$$54000+18500+1080 \text{ €} = 3,31 \% \text{ (Lähde: Suomen Vuokranantajat)}$$

Jos asunnon ostaja ottaa asuntoon 20 vuoden laina-ajan, hänen tarvitsemansa lainan määrästä vähennetään omarahoitusosuus, joka on tässä esimerkissä 10 % asunnon ostohinnasta. Summaan lisätään myös maksettu varainsiirtovero, joka on 2 % kauppahinnasta. Korko on 2,4 %, mutta kaikkine kuluineen se on laskettu 2,6 % mukaan Osuuspankin lainalaskurilla. Kuukausierä lainassa on 261 € ja se pysyy samansuuruisena koko laina-ajan, joten sijoittajan ei tarvitse olla huolissaan korkojen noususta tai laskusta. Kyseessä on siis kiinteä tasaerälaina. Korkojen nousu tosin nostaa laina-ajan pituutta. Korkojen nousu voi aiheuttaa myös asunnon arvon heikkenemisen. Tässä esimerkissä vuokraa pyydetään 450 €. Siitä vähennetään hoitovastike 185 €. Tämän jälkeen kassavirraksi jää 265 € ennen lainan lyhennystä. Lainan maksun jälkeen kassavirraksi jää 4 €. Tämän jälkeen lasketaan kassavirta ennen verojen vähentämistä. Vuokratulosta voidaan vähentää hoitovastike ja asuntoon otetun lainan korot. Tästä summasta, joka tässä laskelmassa on 166 €, maksetaan vero. Vero tästä summasta on 30 %. Kassavirraksi saadaan verojen vähentämisen jälkeen -44 €. Tämä tarkoittaa, että saadulla vuokratulolla ei pystytä maksamaan kokonaan asunnon hoitovastiketta sekä asuntolainan kuluja, mutta tämä kartuttaa silti asuntosijoittajan varallisuutta. (Jokakoti.fi:n www-sivut 2015; Osuuspankin www-sivut 2015; Sijoitusasunnot.comin www-sivut 2015)

Velaton hinta	54 000 €
Varainsiirtovero	1 080 €
Lainan korko	2,60 %
Laina-aika vuosina	20

Tarvittava lainan määrä	49 680,00 €
Lainan kuukausierä	261,00 €
Koron osuus	99,00 €
Lainan lyhennyksen osuus	162,00 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (450 €-185 €)	265,00 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	4,00 €

Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 46,00 €
---	-----------

Taulukko 6. Kassavirtalaskelma koron ollessa 2,6 % (Lähde: Sijoitusasunnot.com)

Toisessa lainaesimerkissä kyseessä on vaihtuvakorkoinen tasalyhennyslaina 15 ja 20 vuodeksi. Esimerkin avulla katsotaan, millaisia vaikutuksia koron nousulla on asunnosta saatavaan kassavirtaan. Lainan viitekorkokantana on käytetty 12 kuukauden euriboria, joka on 1,75 % ja pankin korkomarginaali 1,25 %. Vuoden kuluttua euribor on 3,5 %. (Osuuspankin www-sivut 2015; Saaranen, Koltola & Pösö 2011, 246–247.)

Omarahoitusosuus	10 %	30 %	10 %	30 %
Velaton hinta	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €
Varainsiirtovero	1 080 €	1 080 €	1 080 €	1 080 €
Lainan korkokanta ensimmäisenä vuonna	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Laina-aika vuosina	20	20	15	15

Tarvittava lainan määrä	49 680,00 €	38 880,00 €	49 680,00 €	38 880,00 €
Lainan kuukausierä (Lainan määrä/kuukaudet)	207,00 €	162,00 €	276,00 €	216,00 €
Ensimmäinen maksuerä (lyh.+korot)	331,20 €	259,20 €	400,20 €	313,20 €
Koron osuus	124,20 €	97,20 €	124,20 €	97,20 €
Lainan lyhennyksen osuus	207,00 €	162,00 €	276,00 €	216,00 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (450 €-185 €)	265,00 €	265,00 €	265,00 €	265,00 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	– 66,20 €	5,80 €	– 11,00 €	49,00 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 108,44 €	– 44,54 €	– 53,24 €	– 1,34 €

Omarahoitusosuus	10 %	30 %	10 %	30 %
Velaton hinta	54 000 €	54 000 €	54 000 €	54 000 €
Varainsiirtovero	1 080 €	1 080 €	1 080 €	1 080 €
Lainan korkokanta ensimmäisenä vuonna	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Laina-aika vuosina	20	20	15	15

Tarvittava lainan määrä	49 680,00 €	38 880,00 €	49 680,00 €	38 880,00 €
Lainan kuukausierä (lainamää-	207,00 €	162,00 €	276,00 €	216,00 €

rä/kuukaudet)				
Lainan määrä 12 kuukauden jäl- keen	47 196,00 €	36 936,00 €	46 368,00 €	36 288,00 €
Lainan uusi korkokanta koron nou- sun jälkeen	4,75 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %
13 lyhennys+korko	393,82 €	308,21 €	459,54 €	359,64 €
Koron osuus	186,82 €	146,21 €	183,54 €	143,64 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (450 €-185 €)	265,00 €	265,00 €	265,00 €	265,00 €
Kassavirta lainan maksamisen jäl- keen	- 128,82 €	- 43,21 €	- 194,54 €	- 94,64 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	- 152,27 €	- 108,77 €	- 218,98 €	- 131,05 €

Taulukko 7. Kassavirtalaskelma korkojen nousun jälkeen (Lähde: Sijoitusasun-  
not.com)

Tyyppi	Rivitalo
Omistusmuoto	Omistusasunto
Huoneiston kokoonpano	1h,kk
Huoneiden määrä	1
Asuinpinta-ala	37 m <sup>2</sup>
Kokonaispinta-ala	37 m <sup>2</sup>
Yleiskunto	Hyvä
Kerros	1/1
Vapautuminen	sopimuksen mukaan

#### Hintatiedot

Velaton hinta	54 000,00 €
Myyntihinta	54 000,00 €
Yhtiövastike	185,00 €/kk (Hoitovastike: 185,00 €/kk)
Vesimaksu	15,00 €/kk

Kuvio 2. Rivitaloasunto Uusikaupunki (Lähde: Jokakoti.fi)

### 7.1.2 Esimerkki 2. Asunto Jyväskylässä

Jyväskylässä on tarjolla lukuisia yksiöitä, joista valitsin keskustasta 3,5 kilometrin päässä olevan 33 neliöisen kerrostaloyksiön. Matkaa tästä asunnosta yliopistolle on n. 6 kilometriä ja ammattikorkeakouluun n. 3,5 km, jonka voi taittaa kätevästi joukkoliikennettä käyttämällä, koska bussiyhteydet ovat hyvät. Taloyhtiöön ei ole lähiaikoina tulossa remontteja ja asuntokin näyttää siistiltä. Vuokratuotto on n. 4,1 prosenttia käyttäen laskelmaa jossa on huomioitu mahdolliset remonttikulut, mutta ei mahdollisia tyhjiä kuukausia.

Vuokratuotto Jyväskylän asunto:

Remonttivaraksi arvioidaan  $500 \text{ €/m}^2$  eli yhteensä 16 500 €.

Remonttivarava	16500 €
Asunnon velaton ostohinta	57000 €
Asunnosta pyydettävä vuokra	475 €
Hoitovastike kuukausittain	118,80 €
Pääomatulovero v. 2015	30 %
Varainsiirtovero 2 %	1140 €

Taulukko 7. Asunnon tiedot (Lähde: Jokakoti.fi)

Vuokratuottolaskelma näillä tiedoilla:

$$(475 - 118,8) \cdot (100 - 30) \% \cdot 12$$

$$57000 + 16500 + 1140 \text{ €} = 4,01 \% \text{ (Lähde: Suomen Vuokranantajat)}$$

Jos asunnon ostaja ottaa asuntoon 20 vuoden lainan siten, että hänen omarahoi-  
tusosuutensa on 5700 €, lainan määräksi jää  $51300 + \text{varainsiirtovero } 1140 \text{ €}$  eli yh-  
teensä 52440 €. Koron ollessa 2,4 % sen todellinen vuosikorko, joka sisältää kaikki  
luotosta aiheutuvat kulut, on esimerkiksi Osuuspankissa tasalyhennystä käyttämällä  
2,6 %. Kuukausierä on tällöin 275 € ja se pysyy samansuuruisena koko laina-ajan.  
Jos asunnosta pyytää vuokraa 475 €, josta vähennetään hoitovastike 118,80 €, kassa-  
virraksi jää 356,20 € ennen lainan lyhennyksen osuutta. Kassavirraksi jää lainan

maksun jälkeen 81,20 €. Seuraavaksi lasketaan kassavirta ennen verojen vähentämistä. Vuokratuotosta saa vähentää hoitovastikkeen ja lainan korot, mikäli asunto on rahoitettu lainalla. Tämän jälkeen saadusta määrästä, joka tässä laskelmassa on 251,20 € lasketaan maksettava pääomatulovero 30 %. Veron määräksi saadaan 75,36 €. Kassavirraksi verojen vähentämisen jälkeen saadaan 6,44 €. Tämä tarkoittaa sitä, että saadulla vuokratuotolla pystytään maksamaan asunnon vastike sekä asunnon velkakulut. Maksettavat korot pienevät kun velkaa saadaan lyhennettyä ja kasvavat jos korot nousevat, mutta se ei vaikuta maksettavan lyhennyksen määrään vaan laina-aikaan. Myös remonteilla on vaikutusta saatavaan kassavirtaan. Remonttien takia vastike nousee ja saatava tuotto pienenee. Viereisessä sarakkeessa on myös vertailtu sitä, onko asunnon ostaminen kannattavampaa silloin, jos omarahoitusosuus on isompi. Suurempi omarahoitusosuus parantaa asunnosta saatavaa kassavirtaa. (Jokoti.fi:n www-sivut 2015; Osuuspankin www-sivut 2015.)

Omarahoitusosuus	10 %	30 %
Velaton hinta	57000 €	57000 €
Varainsiirtovero	1140 €	1140 €
Lainan korko	2,60 %	2,60 %
Laina-aika vuosina	20	20
Tarvittava lainan määrä	52440 €	41040 €
Lainan kuukausierä	275 €	215 €
Koron osuus	107 €	82 €
Lainan lyhennyksen osuus	168 €	133 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (475 €-118,80 €)	356,20 €	356,20 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	81,20 €	141,20 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	6,44 €	58,94 €

Taulukko 8. Kassavirtalaskelma koron ollessa 2,6 % (Lähde: Sijoitusasunnot.com)

Toisessa lainaesimerkissä kyseessä on vaihtuvakorkoinen tasalyhennyslaina 15 ja 20 vuodeksi. Esimerkin avulla katsotaan, millaisia vaikutuksia koron nousulla ja laina-ajalla on asunnosta saatavaan kassavirtaan. Esimerkissä on vertailtu myös omarahoitusosuuden vaikutuksia asunnosta saatavaan kassavirtaan. Lainan viitekorkokantana on käytetty 12 kuukauden euriboria, joka on 1,75 % ja pankin korkomarginaali 1,25

%. Vuoden kuluttua euribor on 3,5 %. (Osuuspankin www-sivut 2015; Saaranen, Koltola & Pösö 2011, 246–247.)

Omarahoitusosuus	10 %	30 %	10 %	30 %
Velaton hinta	57 000 €	57 000 €	57 000 €	57 000 €
Varainsiirtovero	1 140 €	1 140 €	1 140 €	1 140 €
Lainan korkokanta ensimmäisenä vuonna	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Laina-aika vuosina	20	20	15	15

Tarvittava lainan määrä	52 440,00 €	41 040,00 €	52 440,00 €	41 040,00 €
Lainan kuukausierä (lainamäärä/kuukaudet)	218,50 €	171,00 €	291,33 €	228,00 €
Ensimmäinen maksuerä (lyh.+korot)	349,60 €	273,60 €	422,43 €	330,60 €
Koron osuus	131,10 €	102,60 €	131,10 €	102,60 €
Lainan lyhennyksen osuus	218,50 €	171,00 €	291,33 €	228,00 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (475 €-118,80 €)	356,20 €	356,20 €	356,20 €	356,20 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	6,60 €	82,60 €	– 66,23 €	25,60 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 60,93 €	6,52 €	– 133,76 €	– 50,48 €

Omarahoitusosuus	10 %	30 %	10 %	30 %
Velaton hinta	57 000 €	57 000 €	57 000 €	57 000 €
Varainsiirtovero	1 140 €	1 140 €	1 140 €	1 140 €
Lainan korkokanta ensimmäisenä vuonna	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Laina-aika vuosina	20	20	15	15

Tarvittava lainan määrä	52 440,00 €	41 040,00 €	52 440,00 €	41 040,00 €
Lainan kuukausierä (lainamäärä/kuukaudet)	218,50 €	171,00 €	291,33 €	228,00 €
Lainan määrä 12 kuukauden jälkeen	49 818,00 €	38 988,00 €	48 944,00 €	38 304,00 €
Lainan uusi korkokanta koron nousun jälkeen	4,75 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %
13 lyhennys+korko	415,70 €	325,33 €	485,07 €	379,62 €
Koron osuus	197,20 €	154,33 €	193,74 €	151,62 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (475 €-118,80 €)	356,20 €	356,20 €	356,20 €	356,20 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	– 59,50 €	30,87 €	– 128,87 €	– 23,42 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 107,20 €	– 29,69 €	– 177,61 €	– 84,79 €

Taulukko 9. Kassavirtalaskelma koron nousun jälkeen (Lähde: Sijoitusasunnot.com)

Tyyppi	Kerrostalo
Omistusmuoto	Omistusasunto
Huoneiston kokoonpano	1h+kk+alkovi+kh+las.parveke
Huoneiden määrä	1
Asuinpinta-ala	33 m <sup>2</sup>
Kokonaispinta-ala	33 m <sup>2</sup>
Yleiskunto	Hyvä
Kerros	3/3
Vapautuminen	heti

Hintatiedot	
Velaton hinta	57 000,00 €
Myyntihinta	57 000,00 €
Yhtiövastike	118,80 €/kk (Hoitovastike: 118,80 €/kk)
Vesimaksu	25,00 €/kk
Muut maksut	Sauna: 13 EUR/kk. TV: 1.1 EUR/kk. Parkkipaikan maksut: 15 EUR/kk. Muut maksut: Yhtiövastikkeellinen laajakaista 10M 5,90 €/huoneisto/kk..

Kuvio 3. Kerrostaloyksio Jyväskylässä (Lähde: Jokakoti.fi)

### 7.1.3 Esimerkki 3. Asunto Helsingissä

Helsingissä asuntojen hinnat ovat korkeat ja moniin asuntoihin on tulossa erilaisia remontteja. Osa asunnoista myydään ns. tarjouskauppana. Tarjouskauppa-asuntojen hinnat vaikuttavat kohtuullisilta, mutta niiden hinnat nousevat varmasti hyvinkin paljon lähtöhinnasta.

Kolmas esimerkki asunto sijaitsee Helsingin Kalliossa. Asunto on 25 m<sup>2</sup> yksiö ja sen rakennusvuosi on 1938. Asunnosta on hyvät liikenneyhteydet. Asunnon vuokraksi laitetaan 750 €. Asunto maksaa 163000 €. Hoitovastike on 147,50 € kuukaudessa. Asuntoon on tulossa jonkun verran remonttia, mutta remonttikulut voi vähentää vuokratulosta, joka vähentää verotettavaa tuloa. (Jokakoti.fi:n www-sivut 2015.)

Vuokratuotto Helsingin yksiö:

Remonttivaraksi arvioidaan 700 €/m<sup>2</sup> eli yhteensä 17500 €.

Remonttivarava	17 500 €
Asunnon velaton ostohinta	163 000 €
Asunnosta pyydetty vuokra	750 €
Hoitovastike kuukausittain	147,50 €
Pääomatulovero v. 2015	30 %
Varainsiirtovero 2 %	3 260 €

Taulukko 10. Asunnon tiedot (Lähde: Jokakoti.fi)

Vuokratuottolaskelma näillä tiedoilla:

$$(750 - 147,5) \cdot (100 - 30) \% \cdot 12$$

$$163000 + 17500 + 3260 = 2,75 \%$$

Jos asunnon ostaja ottaa asuntoon 20 vuoden lainan siten, että hänen omarahoitussuutensa on 16300 €, lainan määräksi jää 146700 € + varainsiirtovero 3260 € eli yhteensä 149960 €. Koron ollessa 2,09 % sen todellinen vuosikorko, joka sisältää kaikki luotosta aiheutuvat kulut, on esimerkiksi Osuuspankissa tasalyhennystä käyttämällä 2,2 %. Kuukausierä on tällöin 765 € ja se pysyy samansuuruisena koko lainaajan. Jos asunnosta pyytää vuokraa 750 €, josta vähennetään hoitovastike 147,50 €, kassavirraksi jää 602,50 € ennen lainan lyhennyksen osuutta. Kassavirraksi jää lainan maksun jälkeen – 162,50 €. Seuraavaksi lasketaan kassavirta ennen verojen vähentämistä. Vuokratuotosta saa vähentää hoitovastikkeen ja lainan korot, mikäli asunto on rahoitettu lainalla. Tämän jälkeen saadusta määrästä, joka tässä laskelmassa on 351,50 € lasketaan maksettava pääomatulovero 30 %. Veron määräksi saadaan 102,45 €. Kassavirraksi verojen vähentämisen jälkeen saadaan -264,95 €. Tämä tarkoittaa sitä, että saadulla vuokratuotolla ei pystytä maksamaan asunnon vastiketta ja lainakuluja kokonaan. Maksettavat korot pienevät kun velkaa saadaan lyhennettyä ja kasvavat jos korot nousevat, mutta se ei vaikuta maksettavan lyhennyksen määrään vaan laina-aikaan. Myös remonteilla on vaikutusta saatavaan kassavirtaan. Remontti-



en takia vastike nousee ja saatava tuotto pienenee. (Jokokoti.fi:n www-sivut 2015; Osuuspankin www-sivut 2015.)

Velaton hinta	163 000 €
Varainsiirtovero	3 260 €
Lainan korko	2,20 %
Laina-aika vuosina	20

Tarvittava lainan määrä	149 960,00 €
Lainan kuukausierä	765,00 €
Koron osuus	261,00 €
Lainan lyhennyksen osuus	504,00 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (750–147,5)	602,50 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	– 162,50 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 264,95 €

Taulukko 11. Kassavirtalaskelma koron ollessa 2,2 % (Lähde: Sijoitusasunnot.com)

Toisessa lainaesimerkissä kyseessä on vaihtuvakorkoinen tasalyhennyslaina 15 ja 20 vuodeksi. Esimerkin avulla katsotaan, millaisia vaikutuksia koron nousulla on asunnosta saatavaan kassavirtaan. Lainan viitekorkokantana on käytetty 12 kuukauden euriboria, joka on 1,75 % ja pankin korkomarginaali 1,25 %. Vuoden kuluttua euribor on 3,5 %. (Osuuspankin www-sivut 2015; Saaranen, Koltola & Pösö 2011, 246–247.)

Omarahoitusosuus	10 %	30 %	10 %	30 %
Velaton hinta	163 000 €	163 000 €	163 000 €	163 000 €
Varainsiirtovero	3 260 €	3 260 €	3 260 €	3 260 €
Lainan korkokanta ensimmäisenä vuonna	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Laina-aika vuosina	20	20	15	15
Tarvittava lainan määrä	149 960,00 €	117 360,00 €	149 960,00 €	117 360,00 €
Lainan kuukausierä (Lainan määrä/kuukaudet)	624,83 €	489,00 €	833,11 €	652,00 €
Ensimmäinen maksuerä (lyh.+korot)	999,73 €	782,40 €	1 208,01 €	945,40 €
Koron osuus	374,90 €	293,40 €	374,90 €	293,40 €

Lainan lyhennyksen osuus	624,83 €	489,00 €	276,00 €	216,00 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (750–147,50)	602,50 €	602,50 €	602,50 €	602,50 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	– 22,33 €	113,50 €	326,50 €	386,50 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 90,61 €	20,77 €	258,22 €	293,77 €

Omarahoitusosuus	10 %	30 %	10 %	30 %
Velaton hinta	163 000 €	163 000 €	163 000 €	163 000 €
Varainsiirtovero	3 260 €	3 260 €	3 260 €	3 260 €
Lainan korkokanta ensimmäisenä vuonna	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %
Laina-aika vuosina	20	20	15	15

Tarvittava lainan määrä	149 960,00 €	117 360,00 €	149 960,00 €	117 360,00 €
Lainan kuukausierä (lainamäärä/kuukaudet)	624,83 €	489,00 €	833,11 €	652,00 €
Lainan määrä 12 kuukauden jälkeen	142 462,00 €	111 492,00 €	139 962,67 €	109 536,00 €
Lainan uusi korkokanta koron nousun jälkeen	4,75 %	4,75 %	4,75 %	4,75 %
13 lyhennys+korko	1 188,75 €	930,32 €	1 387,13 €	1 085,58 €
Koron osuus	563,91 €	441,32 €	554,02 €	433,58 €
Kassavirta ennen lainanmaksua (750–147,50)	602,50 €	602,50 €	602,50 €	602,50 €
Kassavirta lainan maksamisen jälkeen	– 586,25 €	– 327,82 €	– 784,63 €	– 483,08 €
Kassavirta verojen vähentämisen jälkeen	– 597,83 €	– 376,18 €	– 799,17 €	– 533,76 €

Taulukko 12. Kassavirtalaskelma koron nousun jälkeen (Lähde: Sijoitusasunnot.com)

Tästä esimerkistä voidaan huomata kuinka suuri vaikutus koron nousulla on sijoitusasunnon tuottoon, jos asunto ostetaan Helsingistä.

Tyyppi	Kerrostalo
Omistusmuoto	Omistusasunto
Huoneiston kokoonpano	1h+kk+et.+kph (yhtiöjärjestyksen mukaan 1h+kk)
Huoneiden määrä	1
Asuinpinta-ala	25 m <sup>2</sup>
Kokonaispinta-ala	25 m <sup>2</sup>
Yleiskunto	Tyydyttävä
Kerros	3/6
Vapautumispäivä	31.12.2015
Vapautuminen	31.12.2015 mennessä

#### Hintatiedot

Velaton hinta	163 000,00 €
Myyntihinta	163 000,00 €
Yhtiövastike	147,50 €/kk (Hoitovastike: 147,50 €/kk)
Vesimaksu	sisältyy vastikkeeseen
Muut maksut	Muut maksut: Varsinaisessa yhtiökokouksessa 29.6.2015 päätettiin yksimielisesti myöntää hallitukselle valtuutus periä ylimääräinen enintään kahden kuukauden hoitavastiketta vastaava maksuerä..

Kuvio 4. Kerrostaloyksio Helsingin Kallio (Lähde: Jokakoti.fi)

Yllä olevat esimerkit ovat kaikki erilaisia kohteita. Ensimmäisessä esimerkissä asunto ostetaan kaupungista, jossa on tällä hetkellä yksi suuri työnantaja. Toisessa esimerkissä asunto ostetaan yliopistokaupungista. Kyseinen asunto vaikuttaa myös parhaimmalta näistä esimerkeistä niin vuokratuoton kuin kassavirtalaskelmankin osalta. Esimerkin kolme asunto Helsingistä on hyvä sijoitus arvonnousua ajatellen. Lainarahalla ostettaessa riskit ovat todella suuret ja vuokratuotto pieni.

Vuokratuoton laskemiseen on monta erilaista tapaa ja osa asuntosijoittajista ajattelee niin, että vaikka vuokratuotto ei kattaisikaan kaikkia kuluja, se ei haittaa, koska tällä tavoin he kartuttavat kuitenkin omaa varallisuuttaan.

## 8 ASUNTOSIJOITTAJILLE TEHDYN KYSELYN TULOKSET

Tein tätä opinnäytetyötä varten kyselyn asuntosijoittajille koskien sijoitusasunnon riskejä ja niiden hallintaa. Kyselyyn vastasi 6 asuntosijoittajaa. Heidän asuntoon sijoittamisaikansa vaihtelivat viidestä vuodesta 20 vuoteen ja heidän ikänsä sijoittui välille 29–68-vuotta. Vastanneista yksi oli nainen ja muut miehiä.

### 8.1 Asuntosijoittamisen kannattavuus muihin sijoitusmuotoihin verrattaessa

Kyselyyn vastanneiden asuntosijoittajien mielestä asuntoon sijoittaminen on kannattavaa, eli vakaata, mutta se ei ole nykyisin enää niin kannattavaa kuin aikaisemmin koska asuntojen hinnat eivät enää nouse samaa tahtia kuin ennen. Vaikka asuntosijoittaminen on asuntosijoittajien mielestä kannattavaa, se on heidän mielestään työläämpää verrattaessa sitä esimerkiksi pörssiosakkeisiin ja rahastoihin. Se on heidän mielestään nykyään parempi sijoitusmuoto verrattaessa sitä talletuksiin, mutta huonompi kuin osakkeet. Asuntosijoittajien mielestä asuntosijoittamista pidetään vähemmän riskisenä kuin osakesijoittamista. Asuntoon sijoittaminen on heidän mielestään tällä hetkellä myös matalariskistä ja sitä pidetään hyvänä vaihtoehtona sijoituskohtetta mietittäessä. Kasvu-, yliopisto sekä muut keskukset ovat luonnollisesti parhaimpia asuntosijoittajien mielestä. Asuntosijoittajat myös kertoivat, että aina ei ole pakko ostaa omaa asuntoa, vaan asuntosijoittamista voi harjoittaa myös erilaisten asuntorahastojen ja pörssiyhtiöiden kautta, joka myös ehkä pienentää alalle astumisen kynnystä.

### 8.2 Asuntoon sijoittamisen kannattavuus velkarahalla

Asuntosijoittajien mielestä asuntoon kannattaa sijoittaa kun korot ovat alhaalla ja silloin, jos kohteen hinta on halpa. Asuntosijoittajat olivat sitä mieltä, että mikäli asunto sijaitsee hyvällä paikalla, esimerkiksi kasvukeskuksessa tai opiskelukaupungissa, sijoittamisessa ei ole riskiä, koska asunnon voi aina myydä pois rahavaikeuksien ilmaannuttua, koska asunnosta saa aina omansa pois, vaikka siitä ei voittoa saisikaan. Eräs asuntosijoittaja oli sitä mieltä, että se on silloin kannattavaa, mikäli rahoituksen saa järjestymään. Erään asuntosijoittajan mielestä asuntosijoittaminen velkarahalla ei nykyisellään ole kannattavaa. Muiden asuntosijoittajien mielestä asuntoon sijoittaminen velkarahalla on kannattavaa.

### 8.3 Asuntosijoittajien kokemat riskit ja niiden hallinta

Tekemieni kyselyiden perusteella eniten sijoittajalle aiheutuu riskiä vuokralaisesta sekä hätiköidyistä päätöksistä, jotka perustuvat liian vähäiseen tietoon. Eräs asuntosijoittaja oli myös sitä mieltä, että parhaimmat ja tuottavimmat kaupungit olivat häneltä jääneet tekemättä, koska hän oli antanut liikaa muiden mielipiteille valtaa ja hän oli myös yliarvioinut riskit. Asuntosijoittajista osa oli sitä mieltä, että asuntosijoittajien iällä ja kokemuksella ei ole vaikutusta riskien hallinnassa. Osa oli taas sitä mieltä, että kokemuksella on varmasti merkitystä, koska potentiaalisten tuottojen ja riskien arvioiminen luonnollisesti kehittyy kokemusten kautta. Kokemuksella ja iällä arveltiin olevan myös merkitystä riskienhallinnassa ja niiden paremmassa tiedostamisessa. Eräs kyselyyn vastannut asuntosijoittaja kertoi, että hänestä oli tullut asuntosijoittaja vahingossa, kun hänen asuntonsa jäi ns. ylimääräiseksi, jolloin sijoittaminen ei ollut suunniteltua tai riskikartoitettua. Hän oli myös sitä mieltä, että jos asunto on valittu aikanaan hyvin, kelpaa se myös vuokramarkkinoilla ja siitä saadaan hyvää tuottoa.

Asuntosijoittajat eivät olleet kokeneet valmiiksi vuokratun asunnon ostamisesta aiheutuvia sekä hintaan liittyviä riskejä. Sijaintiriski oli toteutunut erään sijoittajan kohdalla siten, että asuinalue, jolla sijoitusasunto sijaitsee, oli myöhemmin muuttunut levottomaksi. Hintariski ei ole toteutunut esimerkiksi erään sijoittajan kohdalla, koska asunto oli vuokrattu vasta kun velka oli ollut loppumaisillaan. Tyhjien kuu-kausien riski oli myös toteutunut eräällä sijoittajalla, jolloin oli käytetty vuokratakuuta ja saatu asukkaat pois. Vuokralainen oli myös jättänyt vuokransa maksamatta muutamalla sijoittajalla. Erään sijoittajan vuokralainen oli myös häirinnyt toisia asukkaita. Eräällä asuntosijoittajalla vuokralainen oli muuttanut asunnosta pois ja asuntoon ei heti löytynyt uutta vuokralaista ja sen takia asunto oli ollut tyhjillään. Myös vastikkeet olivat nousseet putki- tai jonkun muun remontin vuoksi muutamalla sijoittajalla. Eräällä sijoittajalla vuokratasoriski oli toteutunut siten, että hän ei ole tarkistanut alueen vuokratasoa ja oli sen vuoksi pyytänyt liian pientä vuokraa. Remonttiriski oli toteutunut erään vastaajan kohdalla ja tämän vuoksi asunto oli ollut tyhjillään ja asunnosta oli myös jouduttu antamaan vuokranalennusta remontin takia.

Kyselyyn vastanneet asuntosijoittajat ovat hallinneet asunnon sijaintiin liittyviä riskejä siten, että he tutustuvat kaupungin tulevaisuuden näkymiin sekä mahdollisiin

kaavoituksiin ennen asunnon ostoa. He myös hajauttavat riskejä, jolloin kaikki asunnot eivät sijaitse samoissa kaupungeissa tai paikoissa. Asuntosijoittajat ostavat asunnot eri taloyhtiöistä ja asunnoiksi valitaan sekä rivi- että kerrostaloja. Sijoittajien mielestä ostettavan asunnon tulee sijaita lähellä palveluita, kasvukeskuksessa, yliopistokaupungissa sekä hyvien kulkuyhteyksien äärellä. Asuntosijoittajat eivät myöskään osta sijoitusasuntoa sellaisesta kaupungista, joka on yhden työpaikan varassa.

Valmiiksi vuokratun asunnon ostamisesta aiheutuvaa riskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet siten, että asuntoa myyvältä taholta kysytään, miksi asunto myydään vuokratuna. Sijoittajat käyvät vuokrasopimuksen tarkasti läpi. He myös ottavat selvää, millainen vuokralainen asunnossa asuu ja miten hän on suoriutunut vuokran maksustaan aikaisemmin. Asuntosijoittajat ilmoittavat myös vuokralaiselle asunnon omistussuhteessa tapahtuvasta muutoksesta sekä ilmoittavat samalla uuden vuokranmaksutilin. He myös pyytävät asunnon entistä omistajaa siirtämään vuokralaisen maksaman vakuuden heidän tililleen. Osa asuntosijoittajista hallitsee tätä riskiä sillä tavoin, että he eivät osta lainkaan valmiiksi vuokrattuja asuntoja.

Hintariskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet siten, että he ovat huomioineet arvonnousun sijoituspäätöstä tehdessä suhteessa omistusaikaan. Hintariskiä he ovat pienentäneet velkamäärää vähentämällä. Eräs asuntosijoittaja taas ei sijoita asuntoon pelkän arvonnousun takia.

Korkoriskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet siten, että heillä on ollut velkaa alle 50 % asuntovarallisuutensa markkina-arvosta, jolloin korkojen nousulla ei ole ollut heille kovinkaan suurta merkitystä. He ovat myös huomioineet korkojen nousun vuokratuotossa. Eräällä sijoittajalla on myös käytössä ns. vararahasto, jonka hän pystyy muuttamaan nopeasti rahaksi ja keventämään sillä velkataakkaansa tiukan paikan tullen.

Remonttiriskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet perehtymällä taloyhtiön isännöitsijäntodistukseen ja siinä olevaan kunnossapitotarveselvitykseen. He myös ottavat selvää isännöitsijältä taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista ennen asunnon ostoa.

Tyhjien kuukausien riskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet siten, että he ostavat vain pieniä asuntoja, heidän ostamansa asunnot sijaitsevat keskustassa, kasvavassa kaupungissa, kaupungissa, jossa on useita oppilaitoksia. Heidän asuntonsa on myös aina hyvässä kunnossa ja pyydetty vuokra on markkinahintainen.

Pankkiriskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet siten, että heillä on ollut niin paljon muuta varallisuutta, että heidän ei ole tarvinnut rahoittaa sijoitusasuntoja velkarahalla. Eräs asuntosijoittaja on myös aikeissa siirtyä asuntorahastosijoittajaksi.

Vastikeriskiä sijoittajat ovat hallinneet siten, että he ovat perehtyneet ennen asunnon ostamista taloyhtiön toimintaan, jolloin he saavat tietoa siitä, nouseeko vastike mahdollisesti tulevaisuudessa. He ostavat asunnon vakavaraisesta taloyhtiöstä. Esimerkki tällaisesta on taloyhtiö, joka omistaa asuin- ja liikehuoneistoja, joista yhtiö saa vuokratuloja ja tämän vuoksi myös vastike on pienempi. Sijoittajien asunnot sijaitsevat myös omalla tontilla ja asunnot sijaitsevat suuressa taloyhtiössä. Sijoittajat ostavat asuntoja suurista taloyhtiöistä ja suosivat sellaisia taloyhtiöitä, joissa tontti on oma.

Vuokralaisriskiä sijoittajat ovat hallinneet ennen asunnon vuokraamista siten, että he tekevät vuokrailmoituksen tarkasti, mainitsevat erinäisistä kielloista ja luottotietojen tarkistuksesta sekä mainitsevat vakuuden määrän ja sen suuruuden. Ennen vuokrasopimuksen tekemistä sijoittajat tarkistavat vuokralaisen henkilö- ja luottotiedot, kysyvät hänen työpaikastaan ja tulotasostaan sekä haastattelevat vuokralaiseksi haluavaa kokonaisvaltaisesti. Vuokralaisehdokkaalta he pyytävät luvan siihen, että he voivat soittaa hänen työnantajalleen ja varmistua siitä, että hän varmasti on siellä töissä missä on sanonutkin olevansa. Asuntosijoittajat luottavat myös ennakkoavistuksiinsa luotetaan ja he eivät vuokraa asuntoaan sellaiselle, joka vaikuttaa paperilla hyvältä, mutta jonka kanssa jutellessa tuntuu, että kaikki ei täsmää. Vuokrasopimusta tehdessä sijoittajat erittelevät tarkoin vuokrasopimuksen ehdot kuten esimerkiksi lemmikkiellon ja vesimaksut sekä sopivat vakuuden vuokrasopimuksessa ns. sopimusvakuutena, jolloin vakuutus kattaa kaikki vuokrasopimukseen liittyvät velvoitteet. Asuntosijoittajien mielestä kaikki kieltävä ja suotava pitää olla vuokrasopimuksessa, esimerkiksi ettei asuntoon saa ottaa alivuokralaista ja omia remontteja ei saa tehdä ilman lupaa. Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen vuokralaisen pitää olla maksanut vakuus vuokranantajan tilille ennen kuin avaimet voidaan luovuttaa, sijoittajat tar-

kastavat myös asunnon kunnon ja varustelun vuokralaisen kanssa mahdollisten väärinkäsitysten vuoksi. Vuokralaisen vuokranmaksua valvotaan ja hänen otetaan mahdollisimman pian yhteyttä ja kysytään syytä, jos hän on jättänyt vuokransa maksamatta. Erään asuntosijoittajan mielestä vuokranmaksu on ehdoton asia, eli se pitää maksaa aina sovittuna päivänä, ellei muusta ole sovittu.

Vuokratasoriskiä asuntosijoittajat ovat hallinneet siten, että he tarkistavat ennen asunnon vuokraamista alueen vuokratason joko internetin vuokrauspalveluista tai vuokra- tai kiinteistönvälittäjältä. Erään asuntosijoittajan mielestä aikaisemman vuokralaisen vuokrataso on hyvä pohja pohdittaessa uuden asukkaan vuokraa.

Erään asuntosijoittajan asunto sijaitsee pääkaupunkiseudulla, jonka vuoksi poliittisilla riskeillä ei ole suuria vaikutuksia hänen mielestään, mutta koko ajan lisääntyvät vuokratuottojen verojen kiristykset pitää ottaa huomioon. Luonnonilmiöriskejä asuntosijoittajat hallitsevat siten, että taloyhtiöllä, jossa heidän asuntonsa sijaitsee, on kiinteistövakuutus.

## 9 JOHTOPÄÄTÖKSET JA RISKITTÖMIN SIJOITUSASUNTO

Riskittömämpänä asuntona kyselyiden ja tämän työn tekemiseen jälkeen pidän asuntoa, joka sijaitsee kasvukeskuksessa tai yliopistokaupungissa. Myös pääkaupunkiseudulta voi hankkia asunnon, mutta niissä vuokratuotto ei ole hyvä, mutta arvonnousu on yleensä taattu. Asunnoksi kannattaa valita mieluiten yksiö, jotta remonttikustannukset pysyvät maltillisina. Taloyhtiö voi myös olla vanha, mikäli se on huolehtinut remonteista. Vanhemmassa taloyhtiössä asunnot myös maksavat vähemmän. Tosin uudistuotannossa lämmityskulut ovat vanhoja taloja pienemmät, jolla on myös vaikutusta vastikkeen määrään. Mutta uusikin taloyhtiö vanhenee ja vastikkeet nousevat kun remontteja joudutaan tekemään. Toki vastikkeen voi useimmiten vähentää vuokratulosta, joka pienentää verotettavaa tuloa.



Tämän kaiken perusteella voi todeta, että onnistunut asuntosijoitus on monen eri asian summa. Ilman tämän opinnäytetyön tekemistä en olisi tiennyt esimerkiksi sitä, että sijoitusasunnoksi ei kannata ostaa liian isoa asuntoa. Tiedolla ja kokemuksella on vaikutusta asuntosijoittamisen riskejä ja kannattavuutta mietittäessä. Toki aina tarvitaan myös hitunen onnea. Asuntosijoittajaksi voi alkaa lähes kuka vain työssäkäyvä tai muuta varallisuutta omistava henkilö. Asioista pitää vain ensin ottaa selvää ja niihin pitää perehtyä huolellisesti ennen kauppojen tekemistä. Tosin kaikki eivät ryhdy tällä tavoin asuntosijoittajiksi ja osasta tuleekin asuntosijoittajia täysin vahingossa. Mutta muuten asuntosijoittaminen on varteenotettava sijoitusmuoto, jota itsekin haluan joskus kokeilla.

## LÄHTEET

- Airaksinen, O. 2009. Asuntosijoitus tarjoaa tasaista tuottoa. Taloustaito 1/2009, 32.
- Alaja, K. 2015. Asuntosijoittajan kulmakivet. Sijoitustalous 25.3.2015.
- Ahlroth, J. 2015. Asunto hyvällä paikalla on edelleen hyvä sijoituskohde Suomessa. Helsingin sanomat 26.1.2015.
- Arola, H. 2015. Vaasa, Jyväskylä, Lahti – näistä kaupungeista kannattaa etsiä sijoitusasuntoa. Helsingin Sanomat 15.7.2015.
- Arveli, L. 2015. Vuokraatko mökkisi toiselle? Taloustaito 5, 39–42.
- ASO-opas 2013. Ara.
- Asuntosijoittajan opas. 2014. Suomen vuokranantajat.
- Asuntosijoittamisen riskeistä hintariski. 2014. Ostavuokraavaurastu-blogi 19.1.2014.
- Asuntosuomen www-sivut 2015. Viitattu 25.8.2015. <https://www.asuntosuomi.fi>
- Brunila, M. 2015. Kisa kovenee: Täältä saat nyt lainaa halvimmalla. Taloussanomat 13.1.2015.
- Danske Bankin www-sivut 2015. Viitattu 10.7.2015. <http://www.danskebank.fi>
- Egutkina, A. 2015. Kiinteistönvälittäjä Salossa: ”Mistä ihmeestä saadaan ostajat?” Iltalehti 9.7.2015.
- Eläketurvakeskuksen www-sivut 2015. Viitattu 18.8.2015. <http://www.etk.fi>
- Finanssivalvonnan www-sivut 2015. Viitattu 9.7.2015. <http://www.finanssivalvonta.fi>
- Harju, E. 2015. Huoli kasvaa: Asuntokupla vaarassa puhjeta lähitulevaisuudessa? Iltalehti 15.7.2015.
- Harju, E. 2015. Pienten asuntojen hinnat nousseet. Iltalehti 16.7.2015.
- Hartig, O. 2012. Nokia sai Salon yt-neuvottelut päätökseen: vähentää 1000 työpaikkaa. Tivi 22.3.2012.
- Hartikainen, J. 2015. Draghi lupaa yli 1000 miljardin euron elvytysohjelman. Kaupalehti 23.1.2015.
- Heino, J. 2015. Vuokraamassa asuntoa? Luottotietojen tarkistaminen ei riitä. Iltalehti 25.2.2015.

Heino, J. 2015. Vuokramarkkinoilla vaeltaa porukka, joka ei koskaan maksa vuokraan. Iltalehti 7.3.2015.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2007. Tutki ja kirjoita. Helsinki: Tammi.

Huoneistoketjun www-sivut 2015. Viitattu 27.8.2015. <http://www.huoneistoketju.fi>

Isännöintiliiton www-sivut 2015. Viitattu 15.8.2015. <http://www.isännöintiliitto.fi>

Jokakoti.fi:n www-sivut 2015. Viitattu 14.9.2015. <http://www.jokakoti.fi>

Järki palaa sijoitusasuntoihin. 2015. Kauppalehti 15.2.2015.

Kallunki, J-P., Martikainen, M. & Niemelä, J. 2011. Ammattimainen sijoittaminen. Helsinki: Talentum.

Kanniainen, T. 2010. Näin sijoittaja rikastuu taiteella. Taloussanomat 23.10.2010.

Kansallisgallerian www-sivut 2015. Viitattu 24.8.2015.  
<http://www.kansallisgalleria.fi>

Karismo, A. 2014. Pieni yhtiövastike voi olla vaaran merkki. Kotitalolehti 28.11.2014.

Karismo, A. 2015. Mistä taloyhtiön asuntojen arvo muodostuu? Kotitalolehti 12.8.2015.

Kauppalehden www-sivut 2015. Viitattu 21.7.2015. <http://www.kauppalehti.fi>

Kemppainen, S. Asuntoyhtiö otti useita asuntoja hallintaansa Oulussa. Kaleva 21.8.2013.

Kiinnostaako asuntosijoittaminen? 2015. Taloustaito 7.4.2015.

Kiinteistövakuutuksen vakuutusehdot. 2014. Lähivakuutus.

Kivelä, H. 2014. Nostaako putkiremontti asunnon arvoa? Kiinteistömaailma 26.11.2014.

Kontkanen, E. 2011. Pankkitoiminnan käsikirja. Helsinki: Finanssi- ja vakuutus kustannus Finva.

Kuinka monta osaketta sijoitussalkkuun? 2013. Salkunrakentaja 10.8.2013.

Kupila, P. 2014. Putkiremontti voi nostaa asunnon arvoa selvästi. Kotitalolehti 27.8.2014.

Kupila, P. 2014. Tarkista vakuutusehdot myrskyn varalta. Kotitalolehti 10.12.2014.

Kyynäräinen, T. 2009. Vältä asuntosijoittajan 10 kuolemansyntiä. Taloussanomat 13.5.2009.

Laki asuinhuoneiston vuokrauksesta. 1995. L 31.3.1995/481 muutoksineen.

- Laitinen-Littorin, P. 2015. Taidesijoittaja tarvitsee signeerauksen. Taloustaito 3, 53.
- Laitinen-Littorin, P. 2015. 10 vinkkiä onnistuneeseen taidekauppaan. Taloustaito 5, 47.
- Laukkonen, N. 2015. 5 tapaa varmistaa vuokratuotto vuokrasopimuksin. SalkunRakentaja 11.4.2015.
- Lassila, A. Orava-rahasto on hallinnointiyhtiön omistajille tuottoisa bisnes. Helsingin Sanomat 12.2.2015.
- Lehto-Isokoski, H. 2009. Sijoitusasunto-mistä ja millainen? Aarre 5/09, 90–93.
- Mattinen, J. 2015. 8 vesivahinkoa kolmessa vuodessa. Iltalehti 15.5.2015.
- Mentula, A. 2015. Vuokraisäntä muilutti sotkuisen vuokralaisen tavarat ulos - käräjäoikeus määräsi sakkoja omankädenoikeudesta. Kouvolaan sanomat 5.3.2015.
- Metsälehdin www-sivut 2015. Viitattu 25.8.2015. <http://www.metsalehti.fi>
- Miksi käyttövastikkeemme on suurempi kuin naapurilla? 2015. Helsingin Sanomat 8.3.2015.
- Mitä tulee muistaa asuntoa vuokratessa? 2012. Ostavuokraavaurastu-blogi 2.9.2012.
- Mustonen, A. 2015. ”Iso asunto on iso riski” Kauppalehti 15.2.2015.
- Järki palaa sijoitusasuntoihin. Kauppalehti 15.2.2015.
- Myllyoja, N. & Kullas, E. 2011. Mitä jokaisen kotiäidin (ja muidenkin naisten) tulee tietää sijoittamisesta. Helsinki: Talentum.
- Mäkeläinen, M. 2014. Mistä pankista edullisin asuntolaina? Asunto.infon www-sivut 2015. [http://www.asunto.info/asuntolaina\\_pankki.html](http://www.asunto.info/asuntolaina_pankki.html)
- Nordean www-sivut 2015. Viitattu 26.6.2015. <http://www.nordea.fi>
- Nordet Bankin www-sivut 2015. Viitattu 20.7.2015. <http://www.nordetbank.fi>
- Nortio, J. 2014. Vinkit tuottavaan sijoitusasuntoon. Yhteishyvä 8/2014.
- Nyman, K., Käyhkö, K., Lönnqvist, J., Savolainen, M., Stormbom, L., Valkonen, P. & Valtonen, R. 2012. Rakkaudesta sijoittamiseen. Helsinki: Klaava Media Oy
- Oikeuslaitoksen www-sivut 2015. Viitattu 24.7.2015. <http://www.oikeus.fi>
- Orava, J. & Turunen, O. 2013. Osta, vuokraa ja vaurastu. Helsinki: Talentum media Oy.
- Orava, J. 2014. Asuntosijoittajan 10 tekijää ostokohteen etsimiseen. SalkunRakentaja 1.10.2014.

Orava Asuntorahaston www-sivut. Viitattu 18.8.2015.  
<http://www.oravaasuntorahasto.fi>

Osuuspankin www-sivut 2015. Viitattu 1.7.2015. <http://www.op.fi>

Ovikoodin www-sivut 2015. Viitattu 13.8.2015. <http://www.ovikoodi.fi>

Pakarinen, S. 2015. Mihin säästöt? *Apu* 29, 40–41.

Petäinen, M. 2015. Asuntolainan korkovähennys pienenee nopeutetusti. *Taloustaito* 28.5.2015. Viitattu 28.6.2015. <http://www.taloustaito.fi>

Privanetin www-sivut 2015. Viitattu 17.7.2015. <http://www.privanet.fi>

PS-tili tarjoaa verohyötyjä kärsivälliselle sijoittajalle. 2014. Salkunrakentaja 8.2.2014. Viitattu 10.7.2015. <http://www.salkunrakentaja.com>

Pörssijohdannaiset. 2012. Pohjola pankin liite.

Ranta-aho, H. 2014. Kiva opiskelijäkämpä=hyvä sijoitus? *Taloustaito* 1, 20–24.

Rantala, J. & Pentikäinen, T. 2009. Vakuutusoppi. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Rimmi, R. 2014. Vuokrasuhde ei pääty kevyin perustein. *Taloustaito* 30.6.2014.

Saaranen, P., Koltola, E. & Pösö, J. Liike-elämän matematiikka. Helsinki: Edita Prima Oy.

Sijoitusasunnot.comin www-sivut 2015. Viitattu 16.9.2015.  
<https://www.sijoitusasunnot.com>

Sijoitusasunto mukana elämän käänneissä. Skanska Kodit.

Sijoitusrahasto-opas 2015. Pörssisäätiö.

Simola, P. 2013. Nämä asiat nostavat ja laskevat asunnon arvoa. *Studio 55* 26.11.2013.

Simola, U. 2013. Asuntosijoitus ilman sijoitusasuntoa. *Taloustaito* 3.10.2013.

Simola, U. 2014. Kiinnostaako kapitalisaatiosopimus: katso muutakin kuin veroetuja. *Taloustaito* 12.8.2014.

Simola, U. 2015. Vaurastuisiko vakuutuksella? *Taloustaito* 6, 7–13.

Simola, U. 2015. Kiikarissa oma ensiasunto? *Taloustaito* 1, 24–26.

Simola, U. 2015. Haloo, vertaile hintoja ennen myyntiä. *Taloustaito* 1, 29–30.

Simola, U. 2015. ASP tarjoaa paljon etuja. *Taloustaito* 1, 27–28.

Simola, U. 2015. Varo liian halpoja yhtiövastikkeita. *Taloustaito* 7, 25–27.

- S-Pankin www-sivut 2015. Viitattu 10.7.2015. <http://www.s-pankki.fi>
- Suomen Vuokranantajien jäsentiedote 10.7.2013.
- Taloussanomien www-sivut 2015. Viitattu 31.8.2015. <http://www.taloussanomat.fi>
- Taloussuomen www-sivut 2015. Viitattu 21.7.2015. <http://www.taloussuomi.fi>
- Taloustaito 4/15, 70.
- Tilastokeskuksen www-sivut 2015. Viitattu 13.8.2015. <http://www.tilastokeskus.fi>
- Tolonen, R. 2014. Jopa 17 000 jättää tänä vuonna vuokria maksamatta – uusi syy haluttomuus tinkiä asunnon tasosta. 7.11.2014 Helsingin Sanomat.
- Turunen, O. 2014. Perusasioiden äärellä. Ostavuokraavaurastu-blogi 16.3.2014.
- Uudenmaan arvoasuntojen www-sivut 2015. Viitattu 4.8.2015. <http://www.arvoasunnot.fi>
- Uudisasunto vs. vanha-asunto. 2014. Ostavuokraavaurastu-blogi 2014.
- Vanhassa vara parempi? Selvitimme houkuttelevimmat asuntosijoituskohteet. Suomen Vuokranantajat 4.9.2014.
- Vatanen, A. 2015. Vuokranantaja- vaikuta yhtiökokouksessa. Kiinteistölehti 28.5.2015.
- Vehkaluoto, J. 2015. Häirikkövuokralaisesta eroon pääseminen voi kestää kauan. Kouvola Sanomat 26.2.2015.
- Verohallinnon www-sivut 2015. Viitattu 30.7.2015. <http://www.vero.fi>
- Veroilmoitus 2014. 2015. Taloustaito 4/15, 70.
- Veronmaksajain keskusliiton www-sivut 2015. Viitattu 10.7.2015. <http://www.veronmaksajat.fi>
- Vuokraopas. 2013. Kuluttajaliiton julkaisu.
- Vuokraturvan www-sivut 2015. Viitattu 22.7.2015. <http://www.vuokraturva.fi>
- Ympäristöhallinnon www-sivut 2015. Viitattu 10.7.2015. <http://www.ymparisto.fi>
- Yrittäjien www-sivut 2015. Viitattu 31.8.2015. <http://www.yrittajat.fi>
- Öhman, P. 2014. Oletko meluherkkä? Asunnon äänieristyksen voi pilata helposti. Mtv.fi: uutiset 22.2.2014.

## KYSELY

Tämä kysely koskee asuntosijoittamista, sen riskejä ja riskienhallintaa sekä sitä, onko asuntosijoittaminen kannattavaa. Kysymykset kyselyssä ovat monivalintakysymyksiä, joista voi valita useamman vaihtoehdon. Mikäli asia ei ole tapahtunut vastaajan kohdalla, sen kohdan voi jättää tyhjäksi. Avoimessa vaihtoehdossa vastaaja voi tuoda esille oman näkökulmansa kysyttävään asiaan. Kyselyssä on myös avoimia kysymyksiä joihin vastaaja voi vastata omin sanoin. Kysely tehdään anonyymisti ja vastauksia käytetään opinnäytetyössä.

1. Onko mielestänne asuntosijoittajan kokemuksella ja iällä vaikutusta asuntosijoittajan riskien hallinnassa? Jos, niin millä tavoin?
2. Mihin näistä seuraavista riskeistä olette törmänneet asuntosijoittajana ja millä tavoin ne ovat toteutuneet?

### A. Sijaintiriski

- ☐ Paikkakunnasta, jossa asuntoni sijaitsee, on tullut myöhemmin muuttotappiokunta
- ☐ Kaavamääräyksien vuoksi asunnossa ollut luontomaisema on muuttunut betoniseksi
- ☐ Sijoitusasuntoni lähelle on rakennettu vuokrataloja
- ☐ Asuinalue, jolla sijoitusasuntoni sijaitsee, on muuttunut myöhemmin levottomaksi (esimerkiksi kasvaneen rikollisuuden takia)
- ☐ Toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **B. Valmiiksi vuokratun asunnon ostamisesta toteutunut riski**

- ☐ En ole ilmoittanut vuokralaiselle uutta vuokranmaksutiliä ja hän on tämän vuoksi maksanut vuokran edelliselle omistajalle
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **C. Hintariski**

- ☐ Asunnon ostohinta on laskenut alle markkinahinnan vähän
- ☐ Asunnon ostohinta on laskenut alle markkinahinnan paljon
- ☐ Asunnon hinta on laskenut ostohinnasta, koska asuinalueen maine on kärsinyt (esimerkiksi kasvaneen rikollisuuden vuoksi)
- ☐ Asunnon hinta on laskenut, koska kunnasta, jossa asunto sijaitsee, on tullut muuttotappiokunta
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **D. Korkoriski**

- ☐ Korot ovat nousseet
- ☐ En ole huomioinut korkojen nousua vuokratuottoa laskiessani ja sillä on ollut vaikutusta negatiivisesti saamaani tuottoon
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **E. Remonttiriski**

- ☐ Remontin vuoksi asunto on ollut tyhjillään
- ☐ Olen joutunut antamaan vuokranalennusta remontin takia
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?



## **F. Tyhjien kuukausien riski**

- ☐ Vuokralainen on muuttanut pois asunnosta ja asuntoon ei ole heti löytynyt uutta vuokralaista ja tämän takia asunto on ollut tyhjillään
- ☐ Asunto on ollut tyhjillään putkiremontin vuoksi
- ☐ Koska vuokralainen on rikkonut tai sotkenut asunnon ja asuntoa on jouduttu remontoimaan ja se on sen takia ollut hetken aikaa tyhjillään
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **G. Pankkiriski**

- ☐ Olen saanut lyhennettyä velkataakkaani niin, että vakuusarvoa on ollut vapaana ja olen halunnut ostaa uuden asunnon ja olisin hakenut uutta lainaa vakuuksia vastaan, mutta pankki ei ole suostunut tähän
- ☐ Olen hakenut lyhennysvapaata lainalleni ja pankki on ehdottanut marginaalin nostoa
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **H. Vastikeriski**

- ☐ Vastike on noussut putki- tai jonkin muun remontin vuoksi
- ☐ Riski on toteutunut jollakin muulla tavalla, miten?

## **I. Vuokratasoriski**

- ☐ En ole tarkistanut alueen vuokratasoa ja olen sen vuoksi pyytänyt liian suurta vuokraa
- ☐ En ole tarkistanut alueen vuokratasoa ja olen sen vuoksi pyytänyt liian pientä vuokraa

- ☐ Pyytämäni vuokra on ollut liian suuri ja en ole saanut asuntoa sen vuoksi vuokrattua
- ☐ Vuokralainen on muuttanut pois, koska asuntoni vuokra on ollut liian suuri
- ☐ Jonkin muun syyn vuoksi, minkä?

## **J. Vuokralaisriski**

- ☐ Vuokralainen on jättänyt vuokransa maksamatta
- ☐ Vuokralaisen vuokran maksamatta jättämisen takia olen joutunut taloudellisiin vaikeuksiin
- ☐ Vuokralainen on rikkonut asunnon
- ☐ Vuokralaisen vuokrasopimus on jouduttu purkamaan, miksi?
  
- ☐ Olen tyytynyt siihen, että jos vuokralainen on jättänyt vuokransa maksamatta, en vie asiaa käräjille vaan nielen tappioni ja tyydyn siihen, että vuokralainen muuttaa pois asunnosta
- ☐ Vuokralainen ei ole lähtenyt asunnosta vapaaehtoisesti
- ☐ Vuokralainen on jouduttu häätämään käräjäoikeuden päätöksellä
- ☐ Vuokralaisen kanssa on tullut erimielisyyksiä siitä, onko asunto kulunut oikeanmukaisella tavalla
- ☐ Vuokralainen on häirinnyt muita asukkaita
- ☐ Jonkin muun syyn vuoksi, minkä?

## **K. Poliittiset riskit**

- ☐ Oppilaitoksia on vähennetty
- ☐ Opintotukia pienennetty
- ☐ Asumistukea pienennetty
- ☐ Jonkin muun syyn vuoksi, minkä?

## **L. Luonnonilmiöriskit**

☐ Jos olette kohdanneet tämän riskin, millä tavoin se on toteutunut kohdallanne?

### **3. Miten olette varautuneet näihin riskeihin/ Miten hallitsette näitä riskejä?**

#### **A. Asunnon sijainti**

- ☐ Tutustumalla ensin kaupungin tulevaisuuden näkymiin
- ☐ Hajauttamalla, jolloin kaikki asunnot eivät sijaitse samassa kaupungissa tai paikassa
- ☐ Ostamalla asunnot eri taloyhtiöistä
- ☐ Ostamalla sekä rivi- että kerrostaloasuntoja
- ☐ Ostamalla asunnon kasvukeskuksesta
- ☐ Ostamalla asunnon yliopistokaupungista
- ☐ Sijoittamalla sellaisiin kaupunkeihin jotka eivät ole yhden työpaikan varassa eli sellaisiin joista ei ole vaarassa tulla muuttotappiokuntia (kuten kävi esimerkiksi Salossa)
- ☐ Tutustun ennen asunnon ostamista mahdollisiin kaavoituksiin
- ☐ Ostamalla sellaisen asunnon, jossa on hyvät kulkuyhteydet
- ☐ Ostamalla sellaisen asunnon, joka sijaitsee lähellä palveluita
- ☐ Jokin muu, mikä?

#### **B. Valmiiksi vuokratun asunnon ostamisesta aiheutuva riski**

- ☐ En osta sellaista asuntoa
- ☐ Tarkastan vuokrasopimuksen tarkkaan

- ☐ Otan selvää, millainen vuokralainen asunnossa asuu ja millainen on hänen vuokranmaksukykynsä
- ☐ Kysyn, miksi asunto myydään vuokrattuna
- ☐ Ilmoitan vuokralaiselle tapahtuvista muutoksista ja samalla myös uuden vuokranmaksutilin
- ☐ Pyydän, että asunnon omistaja siirtää vuokralaisen vakuuden omalle tililleni
- ☐ Jokin muu, mikä?

### **C. Hintariski**

- ☐ Olen suojautunut hintariskiltä siten, että en sijoita asuntoihin pelkän arvonnousun takia
- ☐ Olen pienentänyt tai minimoinut velkamäärääni
- ☐ Jokin muu, mikä?

### **D. Korkoriski**

- ☐ Minulla on velkaa alle 50 % asuntovarallisuuteni markkina-arvosta, joten korkojen nousulla ei ole minulle niin suurta merkitystä
- ☐ Olen ottanut lainalleni kiinteän koron
- ☐ Lainallani on korkokatto
- ☐ Olen ottanut huomioon vuokratuotossani myös korkojen nousun, joten sillä ei ole minulle niin suurta merkitystä
- ☐ Minulla on käytössä ns. vararahasto, jonka pystyn muuttamaan nopeasti rahaksi ja keventämään velkataakkaani tiukan paikan tullen sen avulla
- ☐ Jokin muu, mikä?

### **E. Remonttiriski**

- ☐ Vältän remonttiriskiä sillä, että ostan vain uudiskohteita

- ☐ Perehdyn huolellisesti ennen asunnon ostamista taloyhtiön isännöitsijäntodistukseen ja siinä olevaan kunnossapitotarveselvitykseen
- ☐ Kysyn isännöitsijältä taloyhtiön kunnosta ja tulevista remonteista ennen asunnon ostoa
- ☐ Jollakin muulla tavalla, millä?

## **F. Tyhjien kuukausien riski**

- ☐ Vältän tätä riskiä siten, että käytän määräaikaista vuokrasopimusta
- ☐ Ostan vain pieniä asuntoja
- ☐ Hankkimani asunto sijaitsee keskustassa
- ☐ Hankkimani asunto sijaitsee kasvavassa kaupungissa
- ☐ Ostamani asunto sijaitsee kaupungissa, jossa on monia oppilaitoksia
- ☐ Pyytämäni vuokra on markkinahintainen
- ☐ Pyytämäni vuokra on alle markkinahinnan
- ☐ Vuokrattava asuntoni on hyväkuntoinen ja viihtyisä
- ☐ Jokin muu, mikä?

## **G. Pankkiriski**

- ☐ Hallitsen tätä riskiä siten, että minulla on niin paljon muuta varallisuutta, että minun ei ole tarvinnut rahoittaa sijoitusasuntoja velkarahalla
- ☐ Jokin muu, mikä?

## **H. Vastikeriski**

- ☐ Perehdyn aina ennen asunnon ostoa taloyhtiön toimintaan, josta saan tietoa siitä, nouseeko vastike mahdollisesti tulevaisuudessa

- ☐ Suojaudun tältä riskiltä siten, että ostan asunnot vakavaraisesta taloyhtiöstä, joka omistaa asuin- ja liikehuoneistoja, joista yhtiö saa vuokratuloja ja tämän vuoksi myös vastike on pienempi
- ☐ Asuntoni sijaitsee energiatehokkaassa taloyhtiössä, joten lämmityskulut ovat pienemmät, joka vaikuttaa myös vastikkeen määrään
- ☐ Asuntoni sijaitsee suuressa taloyhtiössä
- ☐ Taloyhtiö, jossa asuntoni on, sijaitsee omalla tontilla
- ☐ Jokin muu, mikä?

## **I. Vuokralaisriski**

- **Ennen asunnon vuokraamista**

- ☐ Teen vuokrailmoituksen tarkasti
- ☐ Mainitsen lemmikkikiellosta
- ☐ Mainitsen tupakointikiellosta
- ☐ Mainitsen, että hakijalta tarkistetaan luottotiedot
- ☐ Mainitsen ilmoituksessani vakuuden ja sen määrän
- ☐ Jokin muu, mikä?

- **Ennen vuokrasopimuksen tekemistä**

- ☐ Tarkistan vuokralaisen henkilötiedot
- ☐ Tarkistan vuokralaisen luottotiedot
- ☐ Kysyn hänen nykyisestä tai edellisestä vuokranantajastaan
- ☐ Kysyn hänen työpaikastaan
- ☐ Kysyn hänen tulotasostaan
- ☐ Pyydän vuokralaisehdokkaalta luvan, että voin soittaa hänen työnantajalle ja varmistaa, että hän on varmasti siellä töissä missä on sanonut olevansakin
- ☐ Pyydän myös kopiota hänen viimeisimmästä palkkakuitistaan
- ☐ Haastattelen vuokralaiseksi haluavaa kokonaisvaltaisesti

- ☐ Luotan ennakkoaavistuksiini, enkä vuokraa asuntoani sellaiselle, joka vaikuttaa paperilla hyvältä, mutta jonka kanssa jutellessa tuntuu, että jokin ei täsmää
- ☐ Jokin muu, mikä?

- **Vuokrasopimusta tehdessä**

- ☐ Erittelen tarkoin vuokrasopimuksen ehdot (esimerkiksi kotivakuutus ja lemmikkikielto, vesimaksut)
- ☐ Sovin vakuuden vuokrasopimuksessa ns. sopimusvakuutena, jotta vakuus kattaisi kaikki vuokrasopimukseen liittyvät velvoitteet, esimerkiksi vuokran maksun laiminlyömisestä sekä mahdollisen asunnon rikkoutumisen vuokralaisen toimesta
- ☐ Kerron, että omia remontteja ei saa tehdä ilman lupaa
- ☐ Jokin muu, mikä?

- **Vuokrasopimuksen tekemisen jälkeen**

- ☐ Ennen kuin luovutan asunnon avaimet uudelle vuokralaiselle, vakuuden pitää olla maksettu
- ☐ Tarkastan asunnon kunnon ja varustelun yhdessä vuokralaisen kanssa ja kirjaan ne ylös/ mahdollisesti myös kuvaan ja videoin sen mahdollisten väärinkäytysten vuoksi
- ☐ Valvon, että vuokralainen maksaa vuokransa
- ☐ Jos vuokralainen ei maksa vuokraansa, otan häneen mahdoll. yhteyttä kysekseni asiasta
- ☐ Jokin muu, mikä?

## **J. Vuokratasoriski**

- ☐ Vältän tätä riskiä siten, että selvitän ennen asunnon vuokraamista alueen vuokratason internetin vuokrauspalveluista, esimerkiksi Jokakoti.fi tai Oikotie.fi

- ☐ Selvitän vuokratason vuokra- tai kiinteistönvälittäjältä
- ☐ Käytän vuokraamisessa vuokravälittäjää, jolloin voin olla varma oikeasta vuokratasosta vuokravälittäjän ammattitaitoon luottaen
- ☐ Jokin muu, mikä?

## **K. Poliittiset riskit**

- ☐ Omat keinoni poliittisten riskien hallinnassa:

## **L. Luonnonilmiöriskit**

- ☐ Taloyhtiöllä on kiinteistövakuutus
- ☐ Taloyhtiöllä on all risk (kaiken varalta) – vakuutus
- ☐ Jokin muu, mikä?

4. Miten kannattavana pidätte asuntosijoittamista? (Esimerkiksi muihin sijoitusmuotoihin verrattuna).

5. Kannattaako asuntosijoittaminen velkarahalla sinun mielestäsi?

6. Jotakin muuta sanottavaa asuntosijoittamisesta?

**Kiitos ajastanne ja vastauksistanne.**